

Lelystad 024 2635/169**10-10-2003 11:35****Groningen mr. M. / 14231/rr**

met 43 vervolgbld(en)

Aan

**43 volbladen*****20031010003143*****Kadaster**

F4231/rr

AKTE VAN (HOOFDSPLITSING)**inzake****Citadel (Blok 1) Almere Hart**

Heden, negen oktober tweeduizend drie, verschijnt voor mij, Mr. Menno van Groningen, notaris gevestigd te Amsterdam:
de heer Reinerius Leonardus Theodorus Rietbroek, geboren te Alkemade op dertig augustus negentienhonderd tweeënvijftig, werkzaam in het notariaat van de naamloze vennootschap: Lexence N.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 DA Amsterdam, Peter van Anrooystraat 7, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. het publiekrechtelijk lichaam: de **Gemeente Almere**, met adres: Stadhuisplein 1, Almere-Stad (Postbus 200, 1300 AE Almere), en wel ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere de dato zeven oktober tweeduizend drie, en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Almere Hart Beheer B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA, nummer B.V. 1051959, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27175989, handelend als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingscombinatie Almere Hart C.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27177570.

Volmachten

Van de volmachten blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De comparant, handelend als vermeld, verklaart:

I. INHOUDSOPGAVE

Deze akte bestaat uit de navolgende hoofdstukken:

- I. Inhoudsopgave;
- II. Definities;
- III. Registergoed, opstal en verkrijging;
- IV. Voornemen tot splitsing;
- V. Tekening;

Hyp. 4

VI. Splitsing in appartementsrechten;

VII. Reglement.

II. Definities

Artikel 1

In deze akte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder:

1. **Eigenaar:**
de Gemeente Almere en Almere Hart Beheer B.V. als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Ontwikkelingscombinatie Almere Hart C.V.
2. **Gemeente:**
de Gemeente Almere.
3. **OAH C.V.:**
Almere Hart Beheer B.V. als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Ontwikkelingscombinatie Almere Hart C.V.
4. **Grond:**
De grond als bedoeld in de definitie van Registergoed.
5. **Opstal:**
Een gebouw, bestaande uit commerciële-/bedrijfsruimten op de lagen 1, 2, 3, 4 en 5 (in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping), alsmede tweeënvijftig (52) woningen op de lagen 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 (zesenveertig (46) eengezinswoningen op de tweede- en hogere verdiepingen met kruipruimten en zes (6) meergezinswoningen op de derde tot en met de achtste verdieping), met inpandige bergingen, fietsenstalling op laag 1, gemeenschappelijke voorzieningen op alle lagen, en verder toebehoren.
6. **Registergoed:**
 - a. Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Belfort, Schutterstraat en Citadel en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Krakeling, het Loshof Krakeling en de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6025, groot vier centiaren (4 ca), nummer 6028, groot vierentwintig aren en achtenvijftig centiaren (24 a 58 ca), nummer 6029, groot zeventien centiaren (17 ca), nummer 6030, groot twaalf centiaren (12 ca), nummer 6031, groot twaalf centiaren (12 ca), en nummer 6032, groot twee centiaren (2 ca) (**Blok 1A**).
 - b. Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Citadel, Schutterstraat en De Diagonaal en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij het Loshof Bankierbaan en de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6034, groot tweeëndertig aren en tweeëntwintig centiaren (32 a 22 ca), nummer 6035, groot drieënvijftig centiaren (53 ca), nummer 6036, groot één are

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- en drieënvijftig centiaren (1 a53 ca) (**Blok 1B**).
- c. Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Citadel, De Diagonaal en Forum en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6042, groot vijf aren en drieënvijftig centiaren (5 a 53 ca), nummer 6048, groot elf aren en vijftig centiaren (11 a 50 ca), en nummer 6057, groot twintig aren en vier centiaren (20 a 4 ca) (**Blok 1D**).
- d. Het zelfstandig recht van opstal op het perceel bouwrijpe grond te Almere, gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6023, groot één are en zevenendertig centiaren (1 a 37 ca), en nummer 6024, groot dertien centiaren (13 ca) (**Blok 1A**), inhoudende het recht om een gedeelte van de Opstal in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 1 (niveau parkeergarage/wegen)", zoals aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "opstalrecht OAH", van welke tekening een kopie aan deze akte wordt gehecht.
- e. Het zelfstandig recht van opstal op het perceel bouwrijpe grond te Almere, gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6037, groot zestien centiaren (16 ca), en nummer 6038, groot één are en zevenendertig centiaren (1 a 37ca) (**Blok 1B**), inhoudende het recht om een gedeelte van de Opstal in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 1 (niveau parkeergarage/wegen)", zoals aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor voornoemde notaris mr. M. van Groningen verleden, akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "opstalrecht OAH", van welke tekening een kopie aan deze akte wordt gehecht.
- f. Het zelfstandig recht van opstal op de volgende percelen grond tezamen:
1. het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau gelegen aan de straat plaatselijk aan te duiden als Citadel en op het "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6052, groot acht centiaren (8 ca).
 2. het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau gelegen aan de straat plaatselijk aan te duiden als De Diagonaal en op het "keldervloer niveau

	laag 3 (mezzanine)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6050, groot zes centiaren (6 ca) tezamen, (Blok 1D), inhoudende het recht om gedeelten van de Opstal in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 3 (niveau mezzanine)", zoals aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor voornoemde notaris mr. M. van Groningen verleden, akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 3 met de aanduiding "opstalrecht OAH", van welke tekening een kopie aan deze akte wordt gehecht, alsmede op een tussenniveau daar direct onder. De sub a., b, c, d, e en f omschreven registergoeden zijn belast met de hierna onder 8 tot en met 11 nader omschreven (onder-)rechten van opstal.
7.	<u>Tekening:</u> De tekening als bedoeld in artikel 4.1., welke aan deze akte wordt gehecht.
8.	<u>Opstalrecht Afvaltransport:</u> Het zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht om in de Grond en de Opstal leidingen met inwerpopeningen, bijbehorende apparatuur en overige werken te hebben en te houden voor aansluiting op het door de Gemeente Almere aan te brengen ondergronds aftransportsysteem.
9.	<u>Opstalrecht Openbaar Gebied:</u> Het zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van: 1. een openbaar gebied op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)", "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld naastgelegen krakeling)" en "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" op die gedeelten zoals aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere openbaar gebied"; en 2. een openbaar gebied op "gebogen maaiveld" niveau, aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering gehechte Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere openbaar gebied".
10.	<u>Opstalrecht Parkeergarage:</u> Het zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht om gedeelten van parkeergarages en een rijwielstalling - met inbegrip van de afwerkklagen op de kolommen en de wanden van de Opstal - in eigendom te hebben en te houden tussen die kolommen en wanden en in en onder die gedeelten van de Opstal, zoals die gedeelten zijn aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor mr. M. van Groningen,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

11. notaris te Amsterdam, verleden akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere" en de omschrijving "parkeergarage".
- Opstalrecht NUON:**
- Het zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van leidingen voor warmwater (stadsverwarming) en elektriciteit met bijbehorende apparatuur en overige werken in respectievelijk uit de Grond en de Opstal, wat betreft de apparatuur in de ruimten zoals aangegeven op de aan de hierna in artikel 2.2. vermelde, op heden voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering gehechte Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de omschrijving "opstalrecht nutsbedrijven" en letter N.

III. Registergoed, opstal en verkrijging

Artikel 2

- 2.1. De Eigenaar is eigenaar van het Registergoed, te weten:
- a. de Gemeente voor het éénhonderdéénentachtig / éénderduizend éénhonderdvijftigste (181/1.150^e) onverdeeld aandeel, hetwelk betreft het zevenhonderdvierentwintig / zevenhonderdzesendertigste (724/736^e) onverdeeld aandeel in het hierna nader te omschrijven appartementsrecht met index 2.
 - b. OAH voor het negenhonderdnegenenzestig / éénderduizend éénhonderdvijftigste (969/1.150^e) onverdeeld aandeel, hetwelk betreft:
 - (i) de volledige eigendom van het hierna nader te omschrijven appartementsrecht met index 1, en
 - (ii) het twaalf / zevenhonderdzesendertigste (12/736^e) onverdeeld aandeel in het hierna nader te omschrijven appartementsrecht met index 2.
- De Eigenaar is voornemens op de Grond de Opstal te realiseren.
- 2.2. In de hierna in artikel 2.3. te vermelden akte van levering heeft de Gemeente gegarandeerd, dat zij eigenaar is van het Registergoed.
- 2.3. De Gemeente heeft het negenhonderdnegenenzestig / éénderduizend éénhonderdvijftigste (969/1.150^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed -onder gelijktijdige vestiging van de in artikel 1 sub 8 tot en met 10 bedoelde rechten van opstal- geleverd aan OAH C.V. blijkens de op heden voor voornoemde notaris mr. M. van Groningen verleden akte van levering en vestiging rechten van opstal, houdende:
- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
 - een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door de Eigenaar (Almere Hart Beheer B.V. als enig beherend vennoot van OAH C.V.) niet van toepassing was.

2.4. Er is een aanvang gemaakt met de realisatie van de Opstal op de Grond.

IV. Voornemen tot splitsing

Artikel 3

De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van zijn recht op het Registergoed en de Opstal, tot toewijzing van de tengevolge van die splitsing te ontstane appartementsrechten, te weten het te ontstane appartementsrecht commerciële-/bedrijfsruimten aan OAH C.V. en het te ontstane appartementsrecht woningen aan de Gemeente en OAH C.V. tezamen, alsmede tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

V. Tekening

Artikel 4

- 4.1. De Grond en de Opstal en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op de Tekening, bestaande uit tien (10) bladen.
- 4.2. Op de Tekening is binnen de begrenzing van de onderscheidene gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, een nummer in Arabische cijfers aangegeven van de index van het appartementsrecht waarin is begrepen het uitsluitend gebruik van de begrensde gedeelten waarin dat nummer is vermeld.
- 4.3. De Tekening is op twee oktober tweeduizend drie goedgekeurd door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Lelystad, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 6059-A.

VI. Splitsing in appartementsrechten

Artikel 5

- 5.1. De Eigenaar splitst bij deze het Registergoed en de Opstal in de volgende twee (2) appartementsrechten, ieder kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, complexaanduiding 6059-A:
 1. Het appartementsrecht met index 1, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële-/bedrijfsruimten op de lagen 1, 2, 3, 4 en 5 (in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping) met bijbehorende voorzieningen, goederenlift op de lagen 1, 2, 3, 4, 5 en 6 (in de kelder, op de begane grond en op de eerste- en tweede verdieping), op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Citadel, Belfort, Schutterstraat, De Diagonaal en Forum en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Krakeling, het Loshof Krakeling en de Hospitaaldreef te Almere.
 2. Het appartementsrecht met index 2, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeënvijftig (52) woningen op de lagen 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 (zesenveertig (46) eengezinswoningen op de tweede- en hogere verdiepingen met kruipruimten en zes (6) woningappartementen op de derde tot en met de achtste verdieping), met inpandige bergingen,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

fietsenstalling op laag 1, gemeenschappelijke voorzieningen op alle lagen, liften, verhuislift en verdere bijbehorende voorzieningen, plaatselijk aan te duiden als Citadel (nog ongenummerd) te Almere,

5.2.a. OAH C.V. is eigenaar van het appartementsrecht met index 1.

5.2.b. De Gemeente en OAH C.V. zijn tezamen eigenaar van het appartementsrecht met index 2, te weten de Gemeente voor het zevenhonderdvierentwintig / zevenhonderdzesendertigste (724/736^e) onverdeeld aandeel en OAH C.V. voor het twaalf / zevenhonderdzesendertigste (12/736^e) onverdeeld aandeel:

VII. Reglement**Artikel 6**

6.1. De Eigenaar stelt bij deze vast het op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, destijds genaamd Koninklijke Notariële Broederschap, vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van Mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 166, nummer 8, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad.

6.2. Het reglement luidt:

Indeling Reglement

- A. Definities
Artikel 1
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn
Artikel 2
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars
Artikel 3
- D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen
Artikelen 4 tot en met 7
- E. Verzekeringen
Artikel 8
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
Artikelen 9 tot en met 16
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten
Artikelen 17 tot en met 23
- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een gebruiker

- Artikelen 24 tot en met 26
- I. Ontzegging van het gebruik van Privé Gedeelten
Artikel 27
- J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 28
- K. Overtredingen
Artikel 29
- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars
 - (i) Algemene Bepalingen
Artikelen 30 tot en met 32
 - (ii) Vergadering van eigenaars
Artikelen 33 tot en met 40
 - (iii) Bestuur van de vereniging
Artikelen 41 tot en met 43
- M. Huishoudelijk Reglement
Artikel 44
- N. Index
Artikel 45
- O. Slotbepalingen
Artikel 46
- P. Overgangsbepalingen
Artikel 47

A. Definities

Artikel 1

- 1.1.** In dit reglement wordt verstaan onder:
- a. **Reglement:**
Het onderhavige reglement zoals dit ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.
 - b. **Gebouw:**
De opstallen die in de onderhavige splitsing zijn betrokken.
 - c. **Tekening:**
De door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers goedgekeurde tekening waarop het Gebouw, de daarbij behorende grond en de Privé Gedeelten zijn weergegeven, zoals die tekening ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.
 - d. **Eigenaar:**
De gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 4, Burgerlijk Wetboek.
 - e. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
Die gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren, die blijkens het Reglement of de Tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 - f. **Gemeenschappelijke Zaken:**

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder e.
- g. **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**
Alle aan het Gebouw en de daarbij behorende grond verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.
 - h. **Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat/die blijkens het Reglement of de Tekening bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 - i. **Gebruiker:**
Degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek.
 - j. **Vereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30.
 - k. **Vergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 2, onder d, Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.
 - l. **Bestuur:**
Het bestuur van de Vereniging.
 - m. **Ondersplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, lid 2, Burgerlijk Wetboek.
 - n. **Onderappartementsrecht:**
Een appartementsrecht dat bij een Ondersplitsing is ontstaan.
 - o. **Ondereigenaar:**
De gerechtigde tot een Onderappartementsrecht.
 - p. **Onder Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende appartementsrecht bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 - q. **Huishoudelijk Reglement:**
Het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44 zoals dit na vaststelling of na wijziging luidt.
 - r. **"artikel" of "artikelen":**
het artikel of de artikelen van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

1.2. Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in lid 1 van dit artikel vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de

gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

- 2.1.** De Eigenaars zijn tot het Gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren gerechtigd als volgt:
- de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor het vierentachtig / éénhonderdste (84/100^e) aandeel, en
 - de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor het zestien / éénhonderdste (16/100^e) aandeel.
- 2.2.** De Eigenaars zijn voor de breukdelen als bedoeld in artikel 2.1. gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
- 2.3.** De Eigenaars zijn, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 2.5. en 2.6., verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn als volgt:
- de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor achtenzestig procent (68%), en
 - de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor tweeëndertig procent (32%).
- 2.4.** 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 in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van Ondersplitsing.
- 2.5.** In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3. geldt het volgende:
- a. Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de breukdelen als vermeld in lid 1 van dit artikel, zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 3, onder f, juncto artikelen 8.1. en 8.2., bij te dragen naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.
 - b. Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 3, onder f, juncto artikelen 8.1. en 8.2., een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van het eerstbedoelde Privé Gedeelte verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor het eerstbedoelde Privé Gedeelte of voor een belendend Privé Gedeelte.
 - c. Uitsluitend de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing van –voor zover aanwezig–:
 - (i) de vloeren en wanden die zich binnen het Prive Gedeelte bevinden, alsmede de vloeren en de wanden die de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- scheiding vormen tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en het van het appartementsrecht met index 1 deel uitmakende Privé Gedeelte;
- (ii) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het (isolatie) glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk,
 - (iii) de daken met de dakbedekkingen, voor zover die daken op de Splitsingstekening zijn aangegeven als behorende tot het Privé Gedeelte;
 - (iv) de ruimten voor de energievoorzieningen;
 - (v) de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in het Privé Gedeelte;
 - (vi) de isolerende voorzieningen in of aan de onder (i) tot en met (v) omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
 - (vii) de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte;
 - (viii) de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan het Privé Gedeelte;
 - (ix) de groenvoorzieningen, de erfafscheidingen, de bestrating en overige terreinverhardingen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte,

alles voor zover deze voorzieningen dienstbaar zijn aan-, dan wel een onderdeel vormen van het Privé Gedeelte dat deel uitmaakt van het appartementsrecht met index 1.

- d. Uitsluitend de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing van –voor zover aanwezig–:

- (i) de vloeren en wanden die zich binnen het Privé Gedeelte bevinden, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en het van het appartementsrecht met index 2 deel uitmakende Privé Gedeelte;
- (ii) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het (isolatie) glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk, de gevel van de

- algemene entree van de woningen en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk;
- (iii) de daken met de dakbedekkingen, voor zover die daken op de Splitsingstekening zijn aangegeven als behorende tot het Privé Gedeelte;
 - (iv) de ruimten voor de energievoorzieningen;
 - (v) de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in het Privé Gedeelte;
 - (vi) de isolerende voorziening in of aan de onder (i) tot en met (v) omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
 - (vii) de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte;
 - (viii) de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan het Privé Gedeelte;
 - (ix) de groenvoorzieningen, de erfafscheidingen, de bestrating en overige terreinverhardingen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte,
- alles voor zover deze voorzieningen dienstbaar zijn aan-, dan wel een onderdeel vormen van het Privé Gedeelte dat deel uitmaakt van het appartementsrecht met index 2.
- e. De schulden en kosten ter zake van de hierna in artikel 11 A. bedoelde rechten en verplichtingen, verbonden aan het eeuwigdurend kwalitatief recht tot gebruik van tweeënvijftig (52) parkeerplaatsen in de aan de Gemeente Almere toebehorende parkeergarage, komen geheel voor rekening van de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2.
 - f. Uitsluitend de desbetreffende Eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als bedoeld in artikel 3, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn Privé Gedeelte en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in artikel 2.5. van dit artikel, te dragen.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. of tot het behoud daarvan;
die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge dit Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. die welke voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6.3.;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de kosten verband houdende met het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

- 4.1.** Na afloop van elke jaarperiode wordt door het Bestuur een exploitatierekening over dat jaar opgesteld en ter vaststelling aan de Vergadering voorgelegd. De jaarperiode is gelijk aan het kalenderjaar, tenzij de Vergadering anders besluit.
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten van de gezamenlijke Eigenaars en anderzijds de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars over dat jaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen, alsmede de baten en schulden en kosten van de Vereniging over dat jaar. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32.1., is besloten, wordt onder de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars begrepen een ieder jaar door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
- 4.2.** Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de Eigenaars binnen één maand daarna door het Bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de artikelen 2.3., 2.5. en 2.6. vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5.2. bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt

	gebracht. 4.3. Indien over enig jaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5.2. de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit. Kent de Vereniging geen reservefonds, dan zal het verschil als in de vorige zin bedoeld aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. 4.4. Indien over enig jaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. 4.5. In geval van Ondersplitsing dient de jaarperiode van de Ondereigenaars en het boekjaar van de vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan de jaarperiode als bedoeld in artikel 4.1. 4.6. Voor de periode dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rodamco Nederland Winkels B.V., statutair gevestigd te Amsterdam Zuidoost, eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is zij bevoegd de betalingen van de door haar voor die appartementsrechten verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds op te schorten tot het moment waarop: (i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, dan wel (ii) Rodamco Nederland Winkels B.V. over gaat tot vervreemding van het (de) aan haar toebehorende appartementsrecht(en). Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is Rodamco Nederland Winkels B.V. verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, aan de vereniging te voldoen. Zodra Rodamco Nederland Winkels B.V. over gaat tot vervreemding van het (de) aan haar toebehorende appartementsrecht(en), is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds aan de vereniging te voldoen en wel zodanig, dat die verschuldigde bijdragen op het moment van vervreemding door de vereniging zijn ontvangen. Rodamco Nederland Winkels B.V. is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit artikel 4.6. bepaalde. Onder vervreemding door Rodamco Nederland Winkels B.V. als in dit artikel 4.6. bedoeld valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. Onder Rodamco Nederland Winkels B.V. worden in dit artikel 4.6. ook verstaan rechtspersonen en vennootschappen, die met Rodamco
--	---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Nederland Winkels B.V. in één groep zijn verbonden als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5

5.1. Van de gezamenlijke baten en schulden en kosten – waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4.1., alsmede de baten en schulden en kosten van de Vereniging– wordt jaarlijks door het Bestuur een begroting voor de aangevangen of de komende jaarperiode ontworpen en aan de Vergadering voorgelegd.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32.1. is besloten, wordt onder de gezamenlijke schulden en kosten mede begrepen een ieder jaar door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

De Vergadering stelt de begroting vast.

5.2. 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 de verhouding als is bepaald in de artikelen 2.3., 2.5. en 2.6.

De Eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het Bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.

5.3. Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zijn de Eigenaars verplicht de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen te voldoen.

Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.2. vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de Eigenaars worden terugbetaald. Een tekort moeten de Eigenaars binnen één maand na de vaststelling van de voorschotbijdrage voor dat jaar aanzuiveren.

Artikel 6

6.1. Indien een Eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering ieder jaar mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

6.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4.4. heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars, ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller

van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in artikel 2.1. en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

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

Artikel 6A

Het bestuur zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maandelijks aan die eigenaar verstrekken:

- a. een kopie van de facturen betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening is gebracht;
- b. een overzicht van de facturen waarop uiteindelijk ook het totaal van de door de vereniging verschuldigde vergoedingen ex omzetbelasting en het totaal van de door de vereniging aan derden verschuldigde omzetbelasting is vermeld; alsmede
- c. een schriftelijk opgave van het aandeelpercentage in die facturen dat op grond van het bepaalde in de artikelen 2.3., 2.5. en 2.6. voor rekening van die eigenaar komt.

Artikel 7

- 7.1.** Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing.
- 7.2.** In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit Reglement niet anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

- 8.1.** Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Tevens zal het Bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een Bestuurder. Tenslotte is het Bestuur verplicht een verzekering af te sluiten voor de nadelige gevolgen, die verbonden (kunnen) zijn aan het gebruik van het dak van het Privé Gedeelte, deel uitmakende van het appartementsrecht met index 1, als tuin, deel uitmakende van het Privé Gedeelte dat deel uitmaakt van het appartementsrecht met index 2. De premie,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- verschuldigd ter zake van laatstbedoelde verzekering, komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2.
- 8.2.** Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering.
Het verzekerd bedrag van de opstalverzekering moet overeenstemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, inclusief sloop- en opruimkosten; de vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. Deze periodieke controle kan achterwege blijven indien in de opstalverzekering is bepaald dat de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar jaarlijks automatisch worden aangepast (indexclausule).
- 8.3.** Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste twee zinnen van artikel 8.1. bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in artikel 8.5. wordt nageleefd.
- 8.4.** De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van artikel 8.1. uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw (met een minimum van tienduizend euro (EUR 10.000,00)) te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars.
Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden zijn de artikelen 32.3 tot en met 32.5. van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4, Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatst vermeld artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke 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.
- 8.5.** Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van artikel 8.1. de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin

zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136, lid 4, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00) is aangepast.

8.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2, 3 en 4, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

8.7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin zij op grond van artikel 2.3., juncto artikel 2.5., verplicht zijn bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 3, onder f, juncto artikelen 8.1. en 8.2., onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8.8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, lid 2, Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

8.9. Voor zover tengevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd dan de normale premie, is de Eigenaar van het eerstbedoelde Privé Gedeelte verplicht aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere boven de normale premie te vergoeden.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

9.1. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de grond, voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte, de funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen Privé Gedeelten;
- c. de afwerkklagen van de vloeren en wanden die de scheiding vormen tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte voor zover die afwerkklagen zich bevinden in het Gemeenschappelijk Gedeelte.
- 9.2.** Voor wat betreft het appartementsrecht met index 1 worden tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken niet gerekend, voor zover aanwezig:
- (i) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk;
 - (ii) de daken met de dakbedekkingen;
 - (iii) de ruimten voor de energievoorzieningen;
 - (iv) de vloeren en wanden die zich binnen het Privé Gedeelte bevinden, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en het van het appartementsrecht met index 1 deel uitmakende Privé Gedeelte;
 - (v) de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in het Privé Gedeelte;
 - (vi) de isolerende voorziening in of aan de onder (i) tot en met (v) omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
 - (vii) de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte;
 - (viii) de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan het Privé Gedeelte;
 - (ix) de groenvoorzieningen, de erfafscheidingen, de bestrating en overige terreinverhardingen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte,
- alles voor zover deze voorzieningen dienstbaar zijn aan-, dan wel een onderdeel vormen van het Privé Gedeelte dat deel uitmaakt van het appartementsrecht met index 1.
- Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1.
- 9.3.** Voor wat betreft het appartementsrecht met index 2 worden tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken niet gerekend, voor zover aanwezig:
- (i) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en

- het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk, de gevel van de algemene entree van de woningen en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk;
- (ii) de daken met de dakbedekkingen;
 - (iii) de ruimten voor de energievoorzieningen;
 - (iv) de vloeren en wanden die zich binnen het Prive Gedeelte bevinden, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en het van het appartementsrecht met index 2 deel uitmakende Privé Gedeelte;
 - (v) de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in het Privé Gedeelte;
 - (vi) de isolerende voorziening in of aan de onder (i) tot en met (v) omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
 - (vii) de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte;
 - (viii) de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan het Privé Gedeelte;
 - (ix) de groenvoorzieningen, de erfafscheidingen, de bestrating en overige terreinverhardingen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan het Privé Gedeelte,

alles voor zover deze voorzieningen dienstbaar zijn aan-, dan wel een onderdeel vormen van het Privé Gedeelte dat deel uitmaakt van het appartementsrecht met index 2.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.

9.4. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden eveneens niet gerekend:

- a. De plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in een Privé Gedeelte.
- b. De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor/van:
 - de stadsverwarming, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van een Privé Gedeelte;
 - de zelfstandige verwarming van een Privé Gedeelte;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van een Privé Gedeelte;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- c. De leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.
- d. De overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, lid 5, aangebrachte rookkanalen, dienstbaar aan een Privé Gedeelte.
- e. Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

- 9.5.** Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de bepalingen als aangehaald in artikel 46.
- 9.6.** Met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.2. is het een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.
- 9.7.** Het is een Eigenaar toegestaan zonder toestemming van de Vergadering geheel voor eigen rekening en risico veranderingen aan te brengen in/aan de vloeren en wanden die zich bevinden tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en het van het aan die Eigenaar toebehorende appartementsrecht deel uitmakende Privé Gedeelte, mits het gebruik van het Gemeenschappelijk Gedeelte daardoor niet wordt benadeeld. Schade, die eventueel tengevolge van die veranderingen ontstaat aan de afwerklaag van die vloeren en muren in het Gemeenschappelijk Gedeelte, dient door de Eigenaar van het appartementsrecht, waarvan het betreffende Privé Gedeelte deel uitmaakt, te worden hersteld.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

Artikel 11

- 11.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inachtnemen het Reglement, het eventueel Huishoudelijk Reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek.
Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 11.2.** In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1., eerste zin, is de Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde

Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend aan hem in gebruik wordt gegeven.
Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de artikelen 38.5. en 38.6. van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11A.

11A.1. In de hiervoor in Hoofdstuk III, artikel 2.3., bedoelde akte van levering, op heden verleden voor voornoemde notaris mr. M. van Groningen, is met betrekking tot het eeuwigdurend recht hebben op het exclusief gebruik van tweeënvijftig (52) privé parkeerplaatsen in de daartoe door de Gemeente aangewezen gedeelten van de parkeergarages, het volgende bepaald, woordelijk luidende:

“Kwalitatief Gebruiksrecht Parkeerplaatsen voor de woningen

Artikel 8A

8A.1. *De Gemeente en OAH komen bij deze overeen het Kwalitatief Gebruiksrecht.*

De Gemeente is bevoegd in het Parkeergedeelte Bewoners tweeënvijftig (52) parkeerplaatsen aan te wijzen, waarvan de gezamenlijke gerechtigden tot het Kwalitatief Gebruiksrecht het exclusief gebruik hebben.

8A.2. *Op het Kwalitatief Gebruiksrecht zijn de Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen van toepassing, luidende:*

“Algemene Voorwaarden voor het gebruik van prive parkeerplaatsen

Burgemeester en wethouders van Almere;

gelet op artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet;

B E S L U I T E N:

vast te stellen de navolgende Algemene Voorwaarden voor het gebruik van prive parkeerplaatsen in daartoe door hen aangewezen gedeelten van parkeergarages.

1. In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder Gemeente:

De gemeente Almere of degene die door haar bevoegd is verklaard om namens haar op te treden.

Vergoeding:

Het bedrag, dat jaarlijks verschuldigd is voor het gebruik van een prive parkeerplaats in daartoe door de gemeente aangewezen gedeelten van parkeergarages.

Parkeerbewijs:

Parkeerkaart, uitrijkaart, parkeerpas, abonnement, keyprocessor, parkeerchip, sleutel.

Parkeerder:

De eigenaar, houder, gebruiker of inzittende van een motorvoertuig, die dat motorvoertuig in of op de parkeergarage heeft gebracht, dan wel vervoerd is door dat motorvoertuig.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Parkeergarage:
De door de gemeente aangewezen parkeergarage en bijbehorende terreinen en ruimten.*
2. *Tot de prestatie waartoe de gemeente zich verplicht, is het ter beschikking stellen van een vaste plaats aan de parkeerder in een daarvoor bestemd gedeelte in de parkeergarage. Tot de verplichting van de gemeente behoort niet bewaking van het voertuig. Evenmin omvat de verplichting van de gemeente enige aansprakelijkheid.*
 3. *Een parkeerder die zijn motorvoertuig in de parkeergarage wenst te brengen, dient het hem ter beschikking gestelde parkeerbewijs te gebruiken.*
 4. *Een overeenkomst tot het gebruik van een prive parkeerplaats geeft, mits voldaan wordt aan de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden, recht op toegang tot de parkeergarage en het daarin parkeren van een motorvoertuig.*
 5. *Tot de parkeergarage worden uitsluitend toegelaten motorvoertuigen op twee, drie of vier wielen met een lengte van maximaal 4.60 meter, een breedte van maximaal 1.75 meter en een gewicht van minder dan 2500 kilogram. De hoogte van de voertuigen mag niet meer bedragen dan die welke bij de ingang van de parkeergarage staat aangegeven.*
 6. *Geen toegang tot de parkeergarage hebben motorvoertuigen als bedoeld in sub 5 indien deze een aanhangwagen van welke aard ook, boten en caravans hieronder begrepen, voorttrekken. Het parkeren van aanhangwagens van welke aard ook, hieronder mede begrepen boten en caravans, is niet toegestaan.*
 7. *A. Motorvoertuigen mogen uitsluitend worden geparkeerd in de daarvoor bestemde vakken en voorts met inachtneming van de bepalingen van deze Algemene Voorwaarden. De in- en uitritten alsmede de rijstroken dienen te allen tijde open en berijdbaar te worden gehouden.*
B. Motorvoertuigen die in strijd met het bepaalde onder A zijn geparkeerd, kunnen te allen tijde door de gemeente worden verwijderd en zo nodig buiten de parkeergarage worden gebracht. De kosten van verwijdering, bestaande uit takel- en/of sleepkosten en andere daarmee verband houdende kosten worden bij de gebruiker in rekening gebracht.
 8. *De gemeente is, wanneer dat naar haar oordeel noodzakelijk is, te allen tijde gerechtigd om een*

	<i>parkeerder en/of diens motorvoertuig de toegang tot de parkeergarage te weigeren. Dit geval zal zich met name voordoen indien de gemeente weet of vermoedt, dat een voertuig ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen vervoert, daaronder niet begrepen motorbrandstof in het daarvoor bestemde reservoir van het voertuig, alsmede in het geval de gemeente van oordeel is dat het voertuig, gelet op de omvang en/of zwaarte, dan wel door de zaken die daarmee worden vervoerd, aan de omgeving schade kan toebrengen, in de meest ruime zin.</i>
9.	<i>De parkeerder en alle anderen die zich in de parkeergarage bevinden dienen deze Algemene Voorwaarden en de door de gemeente gegeven aanwijzingen en opdrachten onmiddellijk en stipt op te volgen. Het niet, niet tijdig of niet behoorlijk opvolgen van deze aanwijzingen en opdrachten kan leiden tot verwijdering uit de parkeergarage, onverminderd de verplichting van de weigerachtige tot vergoeding van de door hem veroorzaakte schade.</i>
10.	<i>Voor het gebruik van een prive parkeerplaats in de daarvoor bestemde parkeergarage is de parkeerder jaarlijks een vergoeding verschuldigd van € 450,--, prijspeil 2003, inclusief BTW. De vergoeding wordt vervolgens jaarlijks door de raad van Almere vastgesteld en -voor zover dit naar het oordeel van de raad nodig is- aangepast. Van het betalen van de gebruiksvergoeding wordt door de gemeente kwijting in de vorm van een parkeerbewijs verleend.</i>
11.	<i>Bij verlies of anderszins ontbreken van het parkeerbewijs kan een motorvoertuig alleen dan buiten de parkeergarage worden gebracht indien en nadat de parkeerder de maximale vergoeding per dag heeft betaald, voor elke dag of gedeelte daarvan dat het motorvoertuig, naar het uitsluitend oordeel van de gemeente, in de parkeergarage aanwezig is geweest.</i>
12.	<i>De parkeergarage is uitsluitend, en niet langer dan noodzakelijk is voor het onmiddellijk in- en uitrijden, toegankelijk voor de parkeerder van een motorvoertuig dat in de parkeergarage is, dan wel wordt geparkeerd. Alle anderen hebben slechts toegang na toestemming van de gemeente.</i>
13.	<i>De motor van een motorvoertuig mag slechts in werking zijn voorzover dat noodzakelijk is voor het onmiddellijk in- en uitrijden van de parkeergarage.</i>
14.	<i>De parkeerder dient zijn geparkeerde motorvoertuig steeds voldoende afgesloten te hebben.</i>

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

15. *Het is verboden om in de parkeergarage te roken of open vuur te maken.*
16. *Het is verboden brandbare, explosieve, corrosieve, giftige of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen voor mens en milieu in de parkeergarage te brengen. Motorbrandstoffen in het normaal daarvoor bestemde brandstofreservoir van het motorvoertuig uitgezonderd. Motorvoertuigen met een LPG-installatie of een andere gasinstallatie mogen slechts op door de gemeente aangewezen plaatsen geparkeerd worden.*
17. *Het is, anders dan met voorafgaande toestemming van de gemeente, verboden om de parkeergarage voor andere doeleinden te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen.*
18. *Het is verboden om afval op andere dan daarvoor bestemde plaatsen achter te laten.*
19. *Het is zonder toestemming van de gemeente niet toegestaan in, op of aan de parkeergarage reclame, in welke vorm dan ook, te maken.*
20. *In de parkeergarage zijn de bepalingen van de Wegenverkeerswet, van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens, de daarbij behorende bijlagen en nadere regels van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in de parkeergarage voor motorvoertuigen een maximum snelheid geldt van 6 kilometer per uur en voetgangers te allen tijde voorrang hebben boven motorvoertuigen.*
21. *De tussen partijen gesloten gebruiksovereenkomst omvat niet de bewaking van of het voortdurende toezicht op een ieder en op al hetgeen dat zich in de parkeergarage bevindt, dan wel enige aansprakelijkheid vanwege de gemeente van de parkeergarage. Met name aanvaardt de gemeente geen enkele aansprakelijkheid voor diefstal of het verloren gaan van eigendommen van de parkeerder. Evenmin aanvaardt de gemeente enige aansprakelijkheid voor welke schade dan ook, aan de eigendommen van de parkeerder, terzake van lichamelijk letsel of enige andere schade, direct of indirect veroorzaakt door of tengevolge van het gebruik van de parkeergarage.*
22. *De parkeerder is aansprakelijk voor alle schade die door of tengevolge van het gebruik van de parkeergarage door hem is veroorzaakt. Schade door de parkeerder veroorzaakt aan de parkeergarage of de daarbij behorende apparatuur dient ter plaatse te worden vergoed, tenzij de parkeerder voldoende zekerheid kan stellen, zulks ten genoegen van de gemeente, dat de*

	<i>schade op hem kan worden verhaald. Voor de vaststelling van het bedrag van de schade zal een door of namens de gemeente opgestelde expertise beslissend zijn. De kosten van de expertise zijn voor rekening van de parkeerder.</i>
	23. <i>De gemeente is gerechtigd om het motorvoertuig terug te houden, zolang niet hetgeen zij op grond van de gebruiksovereenkomst, hetzij uit andere hoofde van de parkeerder te vorderen heeft, is voldaan.</i>
	24. <i>Alle geschillen voortvloeiende uit de tussen de gemeente en de parkeerder gesloten gebruiksovereenkomst inclusief deze Algemene Voorwaarden, zijn bij uitsluiting onderworpen aan het oordeel van de burgerlijke rechter in het arrondissement Zwolle.</i>
	25. <i>Een tekortkoming kan de gemeente niet worden toegerekend indien zij te wijten is aan een van de wil van de gemeente onafhankelijke omstandigheid als gevolg waarvan de nakoming van de verplichting uit de overeenkomst redelijkerwijs door de parkeerder niet meer van de gemeente kan worden verlangd. Hieronder worden in ieder geval begrepen werkstaking, brand, overheidsmaatregelen, bedrijfsstoringen, alsmede een tekortkoming in de nakoming door betrokken derden.</i>
	26. <i>Afspraken dan wel overeenkomsten met personeelsleden van de gemeente binden de gemeente niet, voorover zij door de gemeente niet schriftelijk zijn bevestigd. Als leden van het personeel zijn in dit verband te beschouwen alle medewerkers die geen vertegenwoordigingsbevoegdheid hebben.”.</i>
	<i>Het Kwalitatief Gebruiksrecht is de overeenkomst tot gebruik van een privé parkeerplaats als bedoeld in de Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen.</i>
	8A.3. <i>Bij splitsing in appartementsrechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid 2, tengevolge waarvan onder meer ontstaat het Appartementsrecht Woningen, kan het Kwalitatief Gebruiksrecht uitsluitend worden uitgeoefend door de gezamenlijke gerechtigden tot het Appartementsrecht Woningen.</i>
	8A.4. <i>In afwijking van het bepaalde in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen zijn de gerechtigden tot het Appartementsrecht Woningen gezamenlijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen en zijn de gerechtigden verplicht de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen in één bedrag aan de Gemeente te voldoen op de in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen n omschreven wijze.</i>
	8A.5. <i>Bij ondersplitsing in appartementsrechten van het</i>

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Appartementsrecht Woningen, tengevolge waarvan ontstaan tweeënvijftig (52) onderappartementsrechten, elk omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met bijbehorende berging, zijn de gerechtigden tot het Appartementsrecht Woningen bevoegd in de notariële akte van ondersplitsing in appartementsrechten op te nemen, dat iedere appartementseigenaar het gebruik van één (1) Privé Parkeerplaats heeft, met dien verstande echter dat jegens de Gemeente:

- a. sprake blijft van één onverdeeld Kwalitatief Gebruiksrecht voor alle Privé Parkeerplaatsen tezamen; en*
- b. de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen een schuld is als bedoeld in artikel 5:112 lid 1, sub a, Burgerlijk Wetboek voor de gezamenlijke gerechtigden tot het Appartementsrecht Woningen, waarvoor zij jegens de Gemeente gezamenlijk aansprakelijk zijn als bedoeld in artikel 5:113 lid 4 Burgerlijk Wetboek.*

8A.6. *In verband met het bepaalde in artikel 5:113 lid 4 Burgerlijk Wetboek is de Gemeente, bij een ondersplitsing in appartementsrechten van het Appartementsrecht Woningen, bevoegd de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen in één bedrag in rekening te brengen aan de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1, sub e, Burgerlijk Wetboek, welke vereniging wordt opgericht bij die ondersplitsing in appartementsrechten.*

8A.7. *Het bepaalde in artikel 6:251 lid 4 Burgerlijk Wetboek is op het Kwalitatief Gebruiksrecht niet van toepassing.*

8A.8. *Partijen komen bij deze overeen dat het bepaalde in dit artikel 8A voor de Gemeente een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in 6:252 lid 1 Burgerlijk Wetboek, tengevolge waarvan het bepaalde in dit artikel 8A overgaat op degenen die het Parkeergedeelte Bewoners onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

Het Parkeergedeelte Bewoners maakt deel uit van:

- 1. het Registrergoed Parkeergarage;*
- 2. het recht van opstal op de percelen, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6007 en 6008;*
- 3. de percelen, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 5995 en 6000; en*
- 4. die gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6044, 5993 en 4376, waarin/waarop de Parkeergarage wordt gerealiseerd.*

De Gemeente kiest te dezer zake domicilie ten kantore van de Gemeente, thans met adres: Stadhuisplein 1, Almere-Stad (Postbus 200, 1300 AE Almere).”.

- 11A.2.** De Gemeente en OAH stellen bij deze vast, zulks overeenkomstig het hiervoor in artikel 11A.1. sub 8A.5. bepaalde, dat het hiervoor in artikel 11A.1. sub 8A.1. bedoelde Kwalitatief Gebruiksrecht uitsluitend kan worden uitgeoefend door de gezamenlijke gerechtigden tot het Appartementsrecht met index 2. De gerechtigden tot het Appartementsrecht met index 2 zijn gezamenlijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor de hiervoor in artikel 11A.1. sub 8A.4. bedoelde verplichting tot voldoening van de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen en zijn verplicht de Vergoeding Gebruik Parkeerplaatsen in één bedrag aan de Gemeente te voldoen op de in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen omschreven wijze.

Artikel 12

- 12.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 12.2.** De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 12.3.** De Vergadering kan tot de handelingen als bedoeld in de artikelen 12.1. en 12.2. toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
- 12.4.** De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van het door de Gemeente Almere aan te brengen ondergronds afvaltransportsysteem en de in verband daarmee in het Gebouw aan te brengen inwerpopeningen (afvalfracties) met gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen.
Het ondergronds afvoersysteem mag slechts worden gebruikt voor door de Gemeente Almere aan te geven afval; de afvoer van vuilnis en dergelijke zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.
- 12.5.** Het deponeren en opslaan van huisvuil op balkons, terrassen, andere buitenruimten of in de gemeenschappelijke trappenhuizen en/of overige gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Artikel 13

- 13.1.** Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
- 13.2.** Het aanbrengen aan de buitenzijde van het Gebouw of een Privé Gedeelte van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het Gebouw of een Privé Gedeelte of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het Gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.
- 13.3.** De Vergadering kan bij het verlenen van een toestemming voorwaarden stellen en een reeds verleende toestemming intrekken.
- 13.4.** In afwijking van het bepaalde in artikel 13.2. is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en vlaggen aan de buitengevel/pui van zijn Privé Gedeelte.
- Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé Gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.
- Voorts dienen, alvorens deze voorwerpen worden aangebracht, de eventuele benodigde vergunningen door de desbetreffende Eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen.
- Wordt in verband met vorenbedoelde voorwerpen precario geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar van die voorwerpen.
- 13.5.** Uitsluitend de eigenaars van een eengezinswoning op laag 6 (tweede verdieping) en van een meergezinswoning op laag 12 (achtste verdieping) van het Gebouw zijn bevoegd een open haardinstallatie met daarbij behorende rookkanalen in de betreffende woning aan te leggen, doch uitsluitend na daartoe verkregen toestemming van het Bestuur omtrent (onder meer) brandveiligheid, verzekering, bouwconstructie en bouwmaterialen, een en ander overeenkomstig de door de Vergadering op te stellen vereisten.
- Voorts dienen, alvorens de open haardinstallatie met daarbij behorende rookkanalen wordt aangebracht, de eventueel benodigde vergunningen door de betreffende Eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen.
- 13.6.** 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 Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen.
- Artikel 14**
- 14.1.** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering in het Gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
- 14.2.** In afwijking van het bepaalde in artikel 14.1. is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 bevoegd:

	a. de buitengevels/puilen die zijn Privé Gedeelte omsluiten naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd; b. zijn Privé Gedeelte, voor zover daarboven geen Privé Gedeelte van een ander appartementsrecht is gelegen, overigens naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd. Voorts dienen de eventueel benodigde vergunningen door de betreffende Eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen.
14.3.	De Ondereigenaar, die gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Onder Privé Gedeelte van een ander ondergesplitst appartementsrecht waartoe hij als Ondereigenaar is gerechtigd, is na verkregen toestemming van het Bestuur bevoegd de tussen die Onder Privé Gedeelten aanwezige gemeenschappelijke scheidingswanden of gemeenschappelijke vloeren geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of -indien zodanige wanden of vloeren (nog) niet zijn aangebracht- verwijderd te houden. De in artikel 9.6. bedoelde toestemming van de Vergadering wordt voor het verwijderen van de gemeenschappelijke scheidingswanden of de gemeenschappelijke vloeren als in dit artikel 14.3. bedoeld vervangen door de in de vorige zin bedoelde toestemming van het Bestuur, tenzij deze scheidingswanden of vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het Gebouw, in welk geval de technische uitvoering alsnog de voorafgaande toestemming van de Vergadering behoeft. Voorts dienen, alvorens de werkzaamheden worden verricht, de eventueel benodigde vergunningen door de betreffende Ondereigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen.
14.4.	Een aan een Ondereigenaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3. verleende bevoegdheid eindigt zodra die Ondereigenaar of diens rechtsoptolger geen Ondereigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende Onder Privé Gedeelten. Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Ondereigenaar en zijn rechtsoptolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende Onder Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of vloeren van de Privé Gedeelten.
14.5.	Het Bestuur dient van het tijdstip van het verwijderen of van het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren tijdig vooraf door de desbetreffende Ondereigenaar schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan ten aanzien van het verwijderen of het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren nadere eisen stellen wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
14.6.	Zowel de Ondereigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in artikel 14.3. is verleend als zijn rechtsoptolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in de artikelen 14.3., 14.4. en 14.5.
14.7.	Indien twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Onder Privé Gedeelten van verschillende ondergesplitste

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

appartementenrechten bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende Ondereigenaars toebehoren, is het bepaalde in de artikelen 14.3., 14.4. en 14.5. van overeenkomstige toepassing en kan het Bestuur ontheffing verlenen van de verplichting tot (her)plaatsing van de scheidingswanden of vloeren.

Het Bestuur kan bij het verlenen van de toestemming of de ontheffing nadere voorwaarden stellen. Een reeds verleende ontheffing kan, tenzij anders is bepaald, worden ingetrokken.

14.8. Zowel de Ondereigenaars aan wie de toestemming of de ontheffing als bedoeld in artikel 14.7. zijn verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in artikel 14.7.

14.9. Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de artikelen 14.3. tot en met 14.6. van overeenkomstige toepassing.

14.10. Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de artikelen 14.7. en 14.8. van overeenkomstige toepassing.

14.11. Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 11.2. een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in de artikelen 14.3. tot en met 14.6. van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15

De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.

Artikel 16

Iedere Eigenaar en Gebruiker is tegenover de andere Eigenaars en Gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf, van zijn huisgenoten of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten

Artikel 17

17.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte mits hij aan de andere Eigenaars en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

17.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.

17.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik van het Privé

	Gedeelte het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen. 17.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: - voor het appartementsrecht met index 1: commerciële-/bedrijfsruimten; en - voor het appartementsrecht met index 2 : woningen met bergingen. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen en bepalen dat de toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119, lid 2, Burgerlijk Wetboek van toepassing. 17.5. De vloerbedekking van de Privé Gedeelten, bestemd tot bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten, is harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig worden aangebracht, dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden van het Privé Gedeelte en aan de isolatie-index voor contactgeluiden (I-co) wordt voldaan, welke aan een minimale waarde voldoet van tien decibel (10dB) en welke waarde wordt gemeten volgens de NEN 5077, uitgegeven door het Nederlands Normalisatie-instituut. 17.6. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft. 17.7. De opslag van (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende of verontreinigende stoffen is uitsluitend toegestaan: - na daartoe verkregen toestemming van het Bestuur, <u>en</u> - nadat de van overheidswege voorgeschreven vergunningen voor die opslag zijn verleend, <u>en</u> - nadat voldaan is aan de voorschriften die ter zake van de verleende vergunningen zijn gesteld met betrekking tot de inrichting van de ruimte(n), waarin de opslag geschiedt, <u>en</u> - nadat de opslag in verband met de relevante verzekering(en) tijdig is gemeld bij het Bestuur. Voor zover tengevolge van de opslag of de inrichting van een Privé Gedeelte door de vereniging of door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door haar/hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd, is de Eigenaar van het Privé Gedeelte waarin de opslag geschiedt verplicht aan de vereniging dan wel aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere te vergoeden.
--	---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 17.8.** In geval van Ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de Ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de Ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.
- 17.9.** In afwijking van het bepaalde in artikel 17.1. is iedere Eigenaar verplicht te gedogen, dat -uitsluitend in geval van calamiteiten- de andere Eigenaar(s) en/of Gebruikers gebruik maken van zijn Privé Gedeelte als vluchtweg en wel op de wijze als -indicatief- is aangegeven op de Tekening.

Artikel 18

- 18.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort onder meer:

- a. het schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk;
- b. het onderhoud van de plafonds en overige afwerkklagen van de vloeren en wanden en het onderhoud van de afwerkklagen van balkons en/of (dak-)terrassen;
- c. het onderhoud van de kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk);
- d. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en het schilderwerk van de radiatoren; en
- e. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de Gemeenschappelijke Zaken uitgezonderde zaken.

Voorts moet iedere Eigenaar en Gebruiker de zijden van de kozijnen met de deuren en de ramen en het glas, aanwezig in de in artikel 9.1. bedoelde muren en wanden, voor zover die zijden zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden, behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

- 18.2.a.** Van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1 maakt deel uit de waterkerende laag ten dienste van de daken van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1 en aanwezig onder de zich op laag 6 (eerste woonlaag) bevindende galerijen en daktuinen, welke deel uitmaken van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2.
- 18.2.b.** In verband met het bepaalde in artikel 18.1. is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 verplicht er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van de galerijen en daktuinen, deel uitmakende van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2, géén schade wordt veroorzaakt aan de in artikel 18.2.a. bedoelde waterkerende laag.
- 18.2.c.** De vervanging van (een gedeelte van) de in artikel 18.2.a. bedoelde waterkerende laag is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) die waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen, deel uitmakende van het Privé Gedeelte behorende tot

	het appartementsrecht met index 2, zullen zijn verwijderd. 18.2.d. Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) de in artikel 18.2.a. bedoelde waterkerende laag dient te worden vervangen, dan maakt de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 dit ten minste één (1) jaar vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2. 18.2.e. In de situatie als bedoeld in artikel 18.2.d. draagt de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 er zorg voor dat voor zijn rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor vervanging in aanmerking komende gedeelte van) de in artikel 18.2.a. bedoelde waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen, deel uitmakende van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2, zijn verwijderd uiterlijk op het in artikel 18.2.d. bedoelde tijdstip van de noodzakelijke vervanging, opdat de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 de waterkerende laag (op het betreffende gedeelte) kan vervangen. 18.2.f. De Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 en de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de werkzaamheden, die aan de in dit artikel 18.2. bedoelde werkzaamheden zijn verbonden, binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de andere Eigenaar minst bezwarende wijze en in overleg met de andere Eigenaar plaatsvinden. 18.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn Privé Gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. 18.4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of Gemeenschappelijke Zaken 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 hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt via de Vereniging door de Eigenaars vergoed. 18.5. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een Privé Gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander Privé Gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, komt voor rekening van de Eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht. 18.6. In het geval dat in een Privé Gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het
--	---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
- 18.7.** 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 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

- 19.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke leidingen, voorzieningen en overige werken, alsook de gemeenschappelijke installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
- 19.2.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken welke ten tijde van de splitsing dan wel bij de oplevering in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte te gedogen.

Artikel 20

- 20.1.** Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het Huishoudelijk Reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.
- 20.2.** Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden tengevolge van speciale gebeurtenissen door de Eigenaar en/of de Gebruikers van het Privé Gedeelte deel uitmakende van het appartementsrecht met index 1 en verband houdende met het gebruik van dat Privé Gedeelte, wordt niet als onredelijke hinder aangemerkt, mits van overheidswege alle daartoe vereiste vergunningen en toestemmingen zijn verleend.

Artikel 21

- 21.1.** Een Privé Gedeelte, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 21.2.** Het bepaalde in artikel 21.1. geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

- 22.1.** Alle zich in het Privé Gedeelte bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 22.2.** Alle zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld Privé Gedeelte.

Artikel 23

- Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor

schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

- 24.1.** Een Eigenaar kan zijn Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij die ander verplicht dat deze de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
- 24.2.** De Gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- 24.3.** De Eigenaar zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 25

- 25.1.** Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien.
- 25.2.** De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel.

Artikel 26

- 26.1.** Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte van) het Privé Gedeelte. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
- 26.2.** In het geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel kan aan de betrokkene in ieder geval het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van Privé Gedeelten

Artikel 27

- 27.1.** Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichten jegens de Vereniging niet nakomt,
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer van de gedragingen als hiervoor vermeld verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de maatregel als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
- 27.2.** Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel binnen de termijn als in dat lid bedoeld andermaal 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 Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.
- 27.3.** De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 27.4.** De besluiten als bedoeld in dit artikel moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin alle stemmen vertegenwoordigd zijn. Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37.3. is van overeenkomstige toepassing.
- 27.5.** De besluiten als bedoeld in dit artikel worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de houders van een op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheek gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
- 27.6.** Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in artikel 27.2. zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid van dit artikel. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 27.7.** Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de vorige leden op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in lid artikel 27.1.

- 27.8.** Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in artikel 27.2. laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar of Gebruiker voortvloeiend uit de wet, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.
- 27.9.** Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in artikel 27.1., kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft, een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in artikel 27.1. respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in artikel 27.2. zal moeten nemen, in welk geval die vergadering van Ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in dit artikel.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

- 28.1.** Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
- 28.2.** Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
- 28.3.** Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38.5. en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de artikelen 38.5. en 38.6., die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 28.4.** Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het Bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
- 28.5.** Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
- 28.6.** Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 28.2., 28.3. en 28.4. voldoende zekerheid te verlangen.
- 28.7.** Indien de Vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
- 28.8.** De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

Artikel 28A

- 28A.1.** De vestiging van erfpacht op een appartementsrecht dat niet in een Ondersplitsing is betrokken, omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, voor zover deze rechten de erfpachter aangaan.

Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht komt toe aan de erfpachter.

28A.2. De erfpachter treedt in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:

- a. de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;
- b. de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; en
- c. de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.

28A.3. Overgang onder bijzondere titel, toedeling of de beëindiging van de erfpacht omvat mede de als erfpachter verkregen rechten. Na de vestiging, overgang, toedeling of beëindiging van de erfpacht moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de Vereniging mededeling doen van zijn verkrijging.

K. Overtredingen

Artikel 29

29.1. Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het Reglement of van het eventuele Huishoudelijk Reglement, hetzij door een Eigenaar hetzij door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

29.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het Bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

Indien de Vergadering geen bedrag heeft vastgesteld als in de vorige zin bedoeld, is het Bestuur niettemin bevoegd tot het opleggen van een boete.

29.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten, komen de te verbeuren boeten ten bate van dat reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.

29.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is artikel 6.1., eerste en tweede zin, van overeenkomstige toepassing.

29.5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 30

- 30.1.** Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, Burgerlijk Wetboek.
- 30.2.** De naam van de vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars "Citadel" aan de Citadel te Almere-Stad.**
De vereniging is gevestigd te Almere-Stad.
De vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. "Citadel" Almere Stad.**
- 30.3.** De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

Artikel 31

- 31.1.** De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen door de Eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het Reglement, alsmede door andere baten.
- 31.2.** Het boekjaar van de Vereniging is gelijk aan de jaarperiode als bedoeld in artikel 4.1.

Artikel 32

- 32.1.** Er kan krachtens besluit van de Vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4.1., derde zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de artikelen 38.5. en 38.6., dan wel na opheffing van de splitsing.
- 32.2.** De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de Vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.
- 32.3.** Over de gelden als bedoeld in artikel 32.2. kan slechts door het Bestuur tezamen met de voorzitter van de Vergadering, en na bekomen machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.
- 32.4.** De Vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
- 32.5.** De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de Vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars

Artikel 33

- 33.1.** De vergaderingen van de Vergadering worden gehouden te Almere-Stad of op een andere, door het Bestuur vast te stellen, plaats.
- 33.2.** Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het (boek)jaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4.1., door het Bestuur de exploitatierekening over het afgelopen (boek)jaar wordt voorgelegd, die door de Vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere Eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende (boek)jaar.
- 33.3.** Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de voorzitter van de Vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een Eigenaar dat schriftelijk verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- te behandelen punten.
- 33.4.** Indien een door een Eigenaar verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.
- 33.5.** Door de Vergadering wordt al dan niet uit de Eigenaars een voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
Voor de eerste maal wordt tot voorzitter van de Vergadering benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rodamco Nederland Winkels B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam Zuidoost en kantoor houdende te Amsterdam Zuidoost op het adres Hoogoorddreef 11 met postcode 1101 BA (Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam), en wel tot het sluiten van de eerste vergadering dan wel, indien dit eerder is, tot het moment waarop door de Vergadering een nieuwe voorzitter van de Vergadering wordt gekozen.
- 33.6.** De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 33.7.** Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de voorzitter van de Vergadering voorschrijven, voor niet geschreven worden gehouden.
- 33.8.** De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de punten van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- 33.9.** De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.
- Artikel 34**
- 34.1.** Stemgerechtigd zijn de Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, lid 3, Burgerlijk Wetboek en in artikel 28A.1.
- 34.2.** Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: twee (2).
Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één (1) stem per appartementsrecht.
- Artikel 35**
- 35.1.** Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 36

Ieder van de Eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de Vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 35 en 36A.

Artikel 36A

36A.1. In geval van Ondersplitsing zullen de Ondereigenaars van het desbetreffende in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergaderingen van de Vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen worden vertegenwoordigd door de vereniging van Ondereigenaars – op de wijze als bepaald in artikel 5:126, lid 2, Burgerlijk Wetboek - dan wel door een door de betreffende vergadering van Ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van Ondereigenaars.

36A.2. De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen in de vergadering van de Vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de vergadering van Ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluitend overeenkomstig het besluit dat door de vergadering van Ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is genomen.

Artikel 37

37.1. Alle besluiten worden unaniem genomen.

37.2. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle Eigenaars als bedoeld in artikel 38A.1. schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

37.3. In een vergadering, waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.

Kunnen in deze vergadering niet alle stemmen worden uitgebracht, dan kan eveneens geen geldig besluit worden genomen en wordt dit aangemerkt als een geschil waarop het bepaalde in de artikelen 37.5. tot en met 37.10. van toepassing is.

37.4. Indien de Eigenaars niet tot een unaniem besluit kunnen komen en een Eigenaar merkt dit aan als een geschil, dan zal dit geschil door de meest gereede Eigenaar binnen één maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de andere Eigenaars kenbaar gemaakt worden.

37.5. Binnen dertig dagen na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 37.4. respectievelijk binnen dertig dagen na de tweede

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- vergadering als bedoeld in artikel 37.3. wordt een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.
- 37.6.** Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de Eigenaars en wel één door de Eigenaar die vóór het besluit heeft gestemd en één door de Eigenaar die tegen het besluit heeft gestemd. De twee benoemden benoemen tezamen het derde lid van de geschillencommissie.
- 37.7.** Indien de Eigenaars binnen de termijn als bedoeld in artikel 37.5. geen lid van de geschillencommissie hebben benoemd dan wel indien de twee benoemde leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van het derde lid, zal de benoeming op verzoek van de meeste gerede partij geschieden door de rechtbank, afdeling kanton te Amsterdam.
- 37.8.** Het derde lid is voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten van de geschillencommissie worden genomen met meerderheid van stemmen.
- 37.9.** Een uitspraak van de geschillencommissie staat gelijk met een besluit van de Vergadering.
- 37.10.** De kosten verbonden aan de beslechting van het geschil komen via de Vereniging ten laste van de Eigenaars, tenzij de geschillencommissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van een Eigenaar komen.
- Artikel 38**
- 38.1.** De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
- 38.2.** De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur.
Het Bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de Vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het lopende (boek)jaar vastgestelde begroting.
- 38.3.** De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover deze zich niet in de Privé Gedeelten bevinden.
- 38.4.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.
- 38.5.** Indien door de Vergadering tot het doen van buiten het onderhoud

vallende uitgaven wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

- 38.6.** Het bepaalde in artikel 38.5. geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

Artikel 38A

- 38A.1.** De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één Privé Gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmee verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, voor rekening komen van één Eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar van dat appartementsrecht.

- 38A.2.** Bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 38A.1. zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

- 38A.3.** Een besluit genomen door één Eigenaar op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 38A.1. en 38A.2. staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

Artikel 39

- 39.1.** Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de Vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het Reglement blijkt.

- 39.2.** Het bepaalde in artikel 39.1. is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

- 40.1.** Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blij daarvan door de voorzitter van die vergadering worden ondertekend.

- 40.2.** Iedere Eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de vereniging

Artikel 41

- 41.1.** Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders die door de Vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één van hen tot voorzitter van het Bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
- 41.2.** De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
Voor de eerste maal wordt tot enig bestuurder benoemd:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rodamco Nederland Winkels B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam Zuidoost en kantoor houdende te Amsterdam Zuidoost op het adres Hoogoorddreef 11 met postcode 1101 BA (Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam), en wel tot het sluiten van de eerste Vergadering dan wel, indien dit eerder is, tot het moment waarop door de Vergadering een nieuw Bestuur wordt gekozen.
- 41.3.** Het Bestuur beheert de middelen van de Vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4.1., onverminderd het bepaalde in artikel 32. De Vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de Vereniging.
De Vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten 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 de Eigenaars en het Bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
- 41.4.** Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen en/of vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende (boek)jaar vastgestelde begroting. Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
- 41.5.** Voor zover in verband met omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het Bestuur zonder opdracht van de Vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de Vergadering. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende (boek)jaar vastgestelde begroting.
- 41.6.** Het Bestuur is verplicht aan iedere Eigenaar alle inlichtingen te

verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en het beheer van de fondsen, welke die Eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de Eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het Bestuur.

- 41.7.** Indien het Bestuur uit meerdere bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. In een vergadering van het Bestuur waarin niet alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen.
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan een week en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal bestuursleden dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.
- 41.8.** Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.
- 41.9.** De Vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur, dan wel door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

Artikel 42

- 42.1.** Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.
- 42.2.** Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122, lid 2, en 5:123, lid 4, Burgerlijk Wetboek wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

M. Huishoudelijk reglement

Artikel 44

- 44.1.** De Vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van de Privé Gedeelten;
 - c. de orde van de vergaderingen van de Vergadering;
 - d. de instructie aan het Bestuur;
 - e. besluiten als bedoeld in artikel 38A.1. en de uitwerking daarvan;
 - f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,
- alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

44.2. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met unanieme stemmen in een vergadering waarin alle Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37.4. is van overeenkomstige toepassing.

N. Index

Artikel 45

45.1. Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in artikel 8.5., en de door de Vergadering vastgestelde bedragen zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

45.2. De wijziging als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

- a. de teller gelijk is aan bedoelde voorlopige consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de het laatst daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied; en
- b. de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één jaar aanvangt.

45.3. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerkingen worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

45.4. Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan zullen de bedragen als bedoeld in artikel 45.1. met ingang van het tijdstip van het vervallen van die index worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

O. Slotbepalingen

Artikel 46

Op de Eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in de hiervoor in Hoofdstuk III, artikel 2.3., bedoelde akte van levering, tevens houdende vestiging rechten van opstal, op heden verleden voor voornoemde notaris mr. M. van Groningen, waarin onder andere voorkomt, woordelijk luidende:

“Definities

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Appartementsrecht Woningen:**
Het appartementsrecht met index 2, hetwelk ontstaat ten gevolge van de splitsing in appartementsrechten van het Verkochte, omvattende onder meer de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeënvijftig (52) woningen op de lagen 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 (zesenveertig (46) eengezinswoningen op (gerekend vanaf het "gebogen maaiveld" niveau) de tweede- en hogere verdiepingen met kruipruimten en zes (6) woonappartementen op de derde tot en met de achtste verdieping), met in pandige bergingen, fietsenstalling op laag 1, gemeenschappelijke voorzieningen op alle lagen, en verdere bijbehorende voorzieningen.
2. **AV 1994:**
Algemene Voorwaarden 1994 betreffende de uitgifte van registergoederen door de Gemeente Almere.
3. **Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen:**
De door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op zes augustus tweeduizend drie vastgestelde Algemene Voorwaarden voor het gebruik van privé parkeerplaatsen.
4. **FOK:**
De financieringsovereenkomst tussen de Gemeente en OAH inzake het Project, die is ondertekend op éénendertig januari tweeduizend.
5. **Gemeente:**
Gemeente Almere.
6. **Koop- en Realisatieovereenkomst:**
De tussen de Gemeente en OAH gesloten overeenkomst van verkoop en koop van onder andere het Verkochte en onder andere de realisering van de Opstallen, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte die op acht en negen oktober tweeduizend drie door partijen is getekend en onder herusting is van een notaris van Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.
7. **Kwalitatief Gebruiksrecht:**
Een recht als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 Burgerlijk Wetboek, inhoudende het eeuwigdurend recht voor de gezamenlijke gerechtigden tot de van de Opstallen deel uitmakende tweeënvijftig (52) woningen op het exclusief gebruik van tweeënvijftig (52) privé parkeerplaatsen in het Parkeergedeelte Bewoners.
8. **OAH:**
(Almere Hart Beheer B.V. handelend als enig beherend vennoot van) Ontwikkelingscombinatie Almere Hart C.V., kantoorhoudende te 's-Gravenhage.
9. **Ondergronds Afvaltransportsysteem:** *Het systeem van de Gemeente voor het ondergronds afvoeren van papier, karton, groente-, fruit- en tuinafval (GFT) en restafval in het Project.*
10. **Openbaar Gebied:** *Openbare buitenruimte zoals wegen, laad-/loshoven, plantsoenen, (water)pleinen, bruggen en pieren, met bijbehorende*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- voorzieningen en zandpakket, alsmede één of meerdere openbare trappen, liften of andere openbare voorzieningen op casu quo in een gedeelte van het Verkochte dan wel de Opstallen te realiseren naar een definitief ontwerp, zoals dit ingevolge artikel 9.2 van de SOK is goedgekeurd door het Stadsteam.
11. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
12. **Opstallen:**
De opstallen als bedoeld in artikel 6.
13. **Opstalrecht Afvaltransport:**
Het zelfstandig recht van opstal op het Verkochte, inhoudende het recht om in het Verkochte en de Opstallen leidingen met inwerpopeningen, bijbehorende apparatuur en overige werken te hebben en te houden voor aansluiting op het Ondergronds Afvaltransportsysteem.
14. **Opstalrecht NUON:**
Het zelfstandig recht van opstal op het Verkochte, inhoudende het recht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van leidingen voor warmwater (stadsverwarming) en elektriciteit met bijbehorende apparatuur en overige werken in respectievelijk uit het Verkochte en de Opstallen, wat betreft de apparatuur in de ruimten zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de omschrijving "opstalrecht nutsbedrijven" en letter N.1
15. **Opstalrecht Openbaar Gebied:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Openbaar Gebied, inhoudende het recht tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van:
1. een Openbaar Gebied op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)", "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld naastgelegen krakeling)" en "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" op die gedeelten zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere openbaar gebied"; en
 2. een Openbaar Gebied op "gebogen maaiveld" niveau op Registergoed-Opstallen-onder-Openbaar Gebied, eveneens aangegeven op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere openbaar gebied".
16. **Opstalrecht Parkeergarage:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Parkeergarage, inhoudende het recht om gedeelten van de Parkeergarage en een rijwielstalling - met inbegrip van de afwerkklagen op de kolommen en de wanden van de Opstallen - in eigendom te hebben en te houden tussen die kolommen en wanden en in en onder die gedeelten van Registergoed

- Parkeergarage, zoals die gedeelten zijn aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere" en de omschrijving "parkeergarage".
17. **Opstalrecht Blok 1A:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Opstalrecht Blok 1A, inhoudende het recht om een gedeelte van de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 1 (niveau parkeergarage/wegen)", welk gedeelte eveneens is aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "opstalrecht OAH".
18. **Opstalrecht Blok 1B:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Opstalrecht Blok 1B, inhoudende het recht om een gedeelte van de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 1 (niveau parkeergarage/wegen)", welk gedeelte eveneens is aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "opstalrecht OAH".
19. **Opstalrecht Blok 1C:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Opstalrecht Blok 1C, inhoudende het recht om een gedeelte van de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 2 (niveau maaiveld krakeling)", welk gedeelte eveneens is aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 2 met de aanduiding "opstalrecht OAH".
20. **Opstalrecht Blok 1D:**
Het zelfstandig recht van opstal op Registergoed Opstalrecht Blok 1D, inhoudende het recht om gedeelten van de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op het "keldervloer niveau laag 3 (niveau mezzanine)", welke gedeelten eveneens zijn aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 3 met de aanduiding "opstalrecht OAH", en op een tussenniveau daar direct onder.
21. **Opstalrecht Blok 1:**
Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C dan wel Opstalrecht Blok 1D.
22. **Parkeergarage:**
Een of meerdere parkeergarages zich bevindende onder het van het Project deel uitmakende "Gebogen Maaiveld" onder en in onder andere gedeelten van Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B, Registergoed Blok 1C en Registergoed Blok 1D te realiseren naar een definitief ontwerp zoals goedgekeurd, ingevolge artikel 9.2. van de SOK, door het Stadsteam.
23. **Parkeergedeelte Bewoners:**
Eén of meer gedeelten van de aan de Gemeente toebehorende Parkeergarage, welke uitsluitend bestemd zijn voor het parkeren door bewoners.
24. **Privé Parkeerplaatsen:**
De tweeënvijftig (52) parkeerplaatsen in het Parkeergedeelte Bewoners,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- waarop het Kwalitatief Gebruiksrecht betrekking heeft.
25. **Project:**
Het door de Gemeente en OAH te ontwikkelen en te realiseren project "Stadshart Almere" op een terrein gelegen te Almere begrensd door het Weerwater, de Hengelostraat en de Schipperkade, de Brouwerstraat, het Stadhuisplein en de Wandellaan, alsmede de Blekerstraat, waarvan het Verkochte en de Opstallen deel uitmaken
26. **Registergoed Blok 1A:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Belfort, Schutterstraat en Citadel en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Krakeling, het Loshof Krakeling en de Hospitaaldreef, zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "uitgeefbaar OAH" voor zover kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6025, groot vier centiaren (4 ca), nummer 6028, groot vierentwintig aren en achtenvijftig centiaren (24 a 58 ca), nummer 6029, groot zeventien centiaren (17 ca), nummer 6030, groot twaalf centiaren (12 ca), nummer 6031, groot twaalf centiaren (12 ca), en nummer 6032, groot twee centiaren (2 ca).
27. **Registergoed Blok 1B:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Citadel, Schutterstraat en De Diagonaal en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij het Loshof Bankierbaan en de Hospitaaldreef, zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "uitgeefbaar OAH" voor zover kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6034, groot tweeëndertig aren en tweeëntwintig centiaren (32 a 22 ca), nummer 6035, groot drieënvijftig centiaren (53 ca), nummer 6036, groot één are en drieënvijftig centiaren (1 a 53 ca).
28. **Registergoed Blok 1C:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Belfort, Citadel en Bordes en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Krakeling, de Hospitaaldreef en het Loshof Flevostraat, zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "uitgeefbaar OAH" voor zover kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6013, groot één are en dertien centiaren (1 a 13 ca), nummer 6014, groot tweeëntwintig centiaren (22 ca), nummer 6015, groot vijf centiaren (5 ca), nummer 6016, groot drie centiaren (3 ca), nummer 6017, groot twee aren en vierenvijftig centiaren (2a 54 ca), nummer

- 6018, groot vierentwintig aren en vijftig centiaren (24 a 50 ca), nummer 6019, groot veertien aren en vijfenzeventig centiaren (14 a 75 ca), en nummer 6020, groot tweeënvijftig centiaren (52 ca).
29. **Registergoed Blok 1D:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau omgeven door de straten plaatselijk aan te duiden als Citadel, De Diagonaal en Forum en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de omschrijving "uitgeefbaar OAH" voor zover kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6042, groot vijf aren en drieënvijftig centiaren (5 a 53 ca), nummer 6048, groot elf aren en vijftig centiaren (11 a 50 ca), en nummer 6049, groot twintig aren en drie centiaren (20 a 3 ca).
30. **Registergoed Blok 1A/B/D:**
Registergoed Blok 1A, Opstalrecht Blok 1A, Registergoed Blok 1B, Opstalrecht Blok 1B, Registergoed Blok 1D en Opstalrecht Blok 1D tezamen.
31. **Registergoed Openbaar Gebied:**
De volgende percelen grond tezamen:
 1. *Die gedeelten van Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en de percelen grond te Almere, op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" plaatselijk bekend als Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6019, groot veertien aren en vijfenzeventig centiaren (14 a 75 ca), en nummer 6057, groot twintig aren en vier centiaren (20 a 4 ca), zoals die gedeelten zijn aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1 en Tekening Keldervloer Laag 2 met de omschrijving "opstalrecht gemeente Almere openbaar gebied".*
 2. *Registergoed-Opstallen-onder-Openbaar Gebied.*
32. **Registergoed Opstalrecht Blok 1A:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6023, groot één are en zevenendertig centiaren (1 a 37 ca), en nummer 6024, groot dertien centiaren (13 ca).
33. **Registergoed Opstalrecht Blok 1B:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6037, groot zestien centiaren (16 ca), en nummer 6038, groot één are en zevenendertig centiaren (1 a 37 ca).
34. **Registergoed Opstalrecht Blok 1C:**
Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld"

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- niveau plaatselijk aan te duiden als Belfort en op het "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld naastgelegen krakeling)" gelegen aan de Krakeling, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6020, groot tweeënvijftig centiaren (52 ca).
35. **Registergoed Opstalrecht Blok 1D:**
De volgende percelen grond tezamen:
1. Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau gelegen aan de straat plaatselijk aan te duiden als Citadel en op het "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6052, groot acht centiaren (8 ca).
 2. Het perceel bouwrijpe grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau gelegen aan de straat plaatselijk aan te duiden als De Diagonaal en op het "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6050, groot zes centiaren (6 ca) tezamen.
36. **Registergoed Opstalrecht Blok 1:**
Het registergoed waarop het Opstalrecht Blok 1 is gevestigd.
37. **Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied:**
De volgende percelen grond tezamen:
1. Het perceel grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau plaatselijk aan te duiden als Bordes en op het "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld krakeling)" gelegen nabij het Loshof Flevostraat, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6013, groot één are en dertien centiaren (1 a 13 ca), nummer 6014, groot tweeëntwintig centiaren (22 ca) en nummer 6015, groot vijf centiaren (5 ca).
 2. Het perceel grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau plaatselijk aan te duiden als Belfort en op het "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld naastgelegen krakeling)" gelegen aan de Krakeling, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6020, groot tweeënvijftig centiaren (52 ca).
 3. Het perceel grond te Almere op het "gebogen maaiveld" niveau plaatselijk aan te duiden als Belfort en op het "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld naastgelegen krakeling)" gelegen aan het Loshof Krakeling, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6032, groot twee centiaren (2 ca).
 4. Het perceel grond te Almere, op het "gebogen maaiveld" niveau plaatselijk aan te duiden als De Diagonaal en op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" gelegen nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6042, groot vijf aren en drieënvijftig centiaren (5 a 53 ca).
38. **Registergoed Parkeergarage:**
Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en de percelen grond te

- Almere, nabij de Hospitaaldreef, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6019, groot veertien aren en vijfenzeventig centiaren (14 a 75 ca), en nummer 6057, groot twintig aren en vier centiaren (20 a 4 ca).
39. **SOK:**
De samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en OAH inzake het Project, die is ondertekend op vier februari negentienhonderd negennegentig.
40. **Tekening Keldervloer Laag 1:**
De tekening "keldervloer nivo laag 1 parkeergarage/wegen t.p.v. blok 1" de dato twaalf september tweeduizend drie, opgemaakt door de Gemeente, archiefnummer GU_BLOK1-3.DGN, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven, welke tekening aan deze akte is gehecht.
41. **Tekening Keldervloer Laag 2:**
De tekening "keldervloer nivo laag 2 maaiveld krakeling t.p.v. blok 1" de dato twaalf september tweeduizend drie, opgemaakt door de Gemeente, archiefnummer GU_BLOK1-2.DGN, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven, welke tekening aan deze akte is gehecht.
42. **Tekening Keldervloer Laag 3:**
De tekening "keldervloer nivo laag 3 mezzanine t.p.v. blok 1" de dato twaalf september tweeduizend drie, opgemaakt door de Gemeente, archiefnummer GU_BLOK1-1.DGN, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven, welke tekening aan deze akte is gehecht.
43. **Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4:**
De tekening "parkeerdek nivo laag 4 gebogen maaiveld t.p.v. blok 1" de dato twaalf september tweeduizend drie, opgemaakt door de Gemeente, archiefnummer GU_BLOK1.DGN, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven, welke tekening aan deze akte is gehecht.
44. **Verhuurbare Vloeroppervlakte:**
De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw, gemeten volgens de Nederlandse norm NEN 2580:1997, met inachtneming van de navolgende toelichting:
1. De oppervlakte van niet-constructieve scheidingswanden tussen units wordt bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte niet meegerekend.
 2. De interne stijgpunten (trappen en liften binnen units) worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wel meegerekend, indien deze op verzoek van de gebruiker worden aangebracht.
 3. De vergroting van de interne stijgpunten (trappen en liften binnen units) worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wel meegerekend, indien deze vergroting op verzoek van de gebruiker wordt aangebracht.
 4. Vides door de gebruiker gevraagd/aangelegd worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte meegerekend.
 5. De oppervlakte van delen van ruimten waarvan de netto hoogte

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- kleiner is dan twee meter vijftig centimeter (2,5 m) worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte niet meegenomen.
6. *Vluchtgangen en expeditiegangen buiten de units worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte niet meegerekend.*
 7. *Expeditepunten buiten de units worden bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte niet meegerekend.*
45. **Verkochte:**
Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B, Registergoed Blok 1C, Registergoed Blok 1D, Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D tezamen.
- Verkoop en koop; overeenkomsten tot verlening en voorbehoud rechten van opstal**
- Artikel 2**
- 2.0. *Blijkens enzovoorts.*
- Levering, verlening en voorbehoud rechten van opstal en aflevering**
- Artikel 3**
- 3.1. *Ter uitvoering van enzovoorts.*
 - 3.2. *Ter uitvoering van de verkoop en koop van Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D en de overeenkomst als bedoeld in artikel 2 lid 4:*
 1. *levert de Gemeente bij deze aan OAH die bij deze van de Gemeente aanvaardt: het negenhonderd negenenzestig / éénduizend éénhonderd vijftigste (969/1.150^e) onverdeeld aandeel in Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D;*
 2. *waarbij gelijktijdig wordt voorbehouden door en verleend aan de Gemeente en door de Gemeente aanvaard: Opstalrecht Afvaltransport onder de in artikel 9, lid 8, vermelde bepalingen, Opstalrecht NUON onder de in artikel 10, lid 1, vermelde bepalingen, Opstalrecht Parkeergarage onder de in artikel 11, lid 1, vermelde bepalingen en Opstalrecht Openbaar Gebied onder de in artikel 12 vermelde bepalingen, voor zover deze rechten van opstal betrekking hebben op Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D.*
 - 3.3. *Ter uitvoering van de overeenkomst tot vestiging van Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D verleent de Gemeente bij deze aan OAH die bij deze van de Gemeente aanvaardt: Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D.*
 - 3.4. *Ter uitvoering van de overeenkomst tot vestiging van Opstalrecht Afvaltransport en Opstalrecht NUON als vermeld in artikel 2 lid 2.1 verleent OAH als gerechtigde tot Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D bij deze aan de Gemeente die bij deze van OAH aanvaardt: Opstalrecht Afvaltransport onder de in artikel 9, lid 8, vermelde bepalingen en Opstalrecht NUON*

onder de in artikel 10, lid 1, vermelde bepalingen, voor zover deze rechten van opstal betrekking hebben op respectievelijk Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D.

3.5. Het Verkochte is op één september tweeduizend drie (01-09-2003) aan OAH ter beschikking gesteld.

3.6. Ter uitvoering van de overeenkomst als vermeld in artikel 2 lid 2.2 levert OAH als gerechtigde tot Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B en Opstalrecht Blok 1D bij deze aan de Gemeente die bij deze van OAH aanvaardt: het éénhonderd ééntachtig / éénuizend éénhonderdvijftigste (181/1.150^e) onverdeeld aandeel in Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B en Opstalrecht Blok 1D.

Koopprijs, kosten, belastingen en onder- of overmaat

Artikel 4

4.1. De prijs enzovoorts.

Bestemming

Artikel 6

6.1. Registergoed Blok 1A en Registergoed Opstalrecht Blok 1A zijn bestemd voor de realisatie van een gebouw, bestaande uit ongeveer dertien (13) woningen, commerciële ruimte op "gebogen maaiveld niveau (laag 4; winkellaag 1)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer éénuizend vierhonderd zesendertig vierkante meter (1.436 m²), commerciële ruimte op het "gebogen maaiveld plus 1 niveau (laag 5; winkellaag 2)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer éénuizend negenhonderd zevenendertig vierkante meter (1.937 m²), commerciële ruimte op het "keldervloer niveau laag 3 (mezzanine)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer zevenhonderd vijfendertig vierkante meter (735 m²) en commerciële ruimte op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer éénhonderd éenenveertig vierkante meter (141 m²), naar een definitief ontwerp van Atelier Christian de Portzamparc te Parijs, 1 rue de L'Aude, zoals dat is goedgekeurd, ingevolge artikel 9.2 van de SOK, door het Stadsteam.

6.2. Registergoed Blok 1B en Registergoed Opstalrecht Blok 1B zijn bestemd voor de realisatie van een gebouw, bestaande uit ongeveer drieëntwintig (23) woningen, commerciële ruimte op "gebogen maaiveld niveau (laag 4; winkellaag 1)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer tweeduizend negenhonderd vier vierkante meter (2.904 m²), commerciële ruimte op het "gebogen maaiveld plus 1 niveau (laag 5; winkellaag 2)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer drieduizend éénhonderd vijfentwintig vierkante meter (3.125 m²), en commerciële ruimte op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer éénhonderd twaalf vierkante meter (112 m²), naar een definitief ontwerp van Atelier Christian de Portzamparc te Parijs, 1 rue de L'Aude, zoals dat is goedgekeurd, ingevolge artikel 9.2 van de SOK,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- door het Stadsteam.
- 6.3. *Registergoed Blok 1C is **enzovoorts**.*
- 6.4. *Registergoed Blok 1D en Registergoed Opstalrecht 1D zijn bestemd voor de realisatie van een gebouw, bestaande uit ongeveer zestien (16) woningen, commerciële ruimte op "gebogen maaiveld niveau (laag 4; winkellaag 1)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer tweeduizend zevenhonderd vierenzestig vierkante meter (2.764 m²), commerciële ruimte op het "gebogen maaiveld plus 1 niveau (laag 5; winkellaag 2)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer tweeduizend achthonderd éénenvijftig vierkante meter (2.851 m²) en commerciële ruimte op het "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" met een Verhuurbare Vloeroppervlakte van ongeveer éénduizend vierhonderd drieënzeventig vierkante meter (1.473 m²), naar een definitief ontwerp van Atelier Christian de Portzamparc te Parijs, 1 rue de l'Aude, zoals dat is goedgekeurd, ingevolge artikel 9.2 van de SOK, door het Stadsteam.*
- 6.5. *Indien het bouwplan op grond waarvan door de Gemeente een bouwvergunning is verleend, op onderdelen afwijkt van het definitief ontwerp als bedoeld in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel, geldt het bouwplan op grond waarvan door de Gemeente een bouwvergunning is verleend.*

Bijzondere lasten en beperkingen. Verkrijging van het Verkochte door de Gemeente

Artikel 7

- 7.1. *De Gemeente **enzovoorts**.*
- 7.2. *OAH is ermee bekend dat op de in lid 1 vermelde registergoederen blijkens de kadastrale registratie de volgende rechten van opstal casu quo zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b laatste zinsnede (oud) van de Belemmeringenwet Privaatrecht rusten:*
1. *het recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. NUON RANDMEREN (thans N.V. Nuon Infra Oost) verleend bij de op dertig december negentienhonderd zesennegentig voor Mr. F. Galjaart, destijds notaris te Almere, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven op éénendertig december negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4, deel 949, nummer 4, van de Openbare Registers te Lelystad.*
 2. *het recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. NUON Energie-onderneming voor Gelderland, Friesland en Flevoland (thans N.V. Nuon Infra Oost) verleend bij de op drie februari negentienhonderd vijfennegentig voor een plaatsvervanger van Mr. F. Galjaart, notaris te Almere, verleden akte van levering en vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven op zeven februari negentienhonderd vijfennegentig in register Hypotheken 4, deel 575, nummer 18, van de Openbare Registers te Lelystad;*

3. *het zakelijk recht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Maatschappij tot Exploitatie van Stadsverwarming Almere (thans N.V. NUON Infra Oost), verleend bij de op éénendertig augustus negentienhonderd vierentachtig voor Mr. S.C. Trip, destijds notaris te Almere, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven op drie september negentienhonderd vierentachtig in register Hypotheken 4, deel 4767, nummer 59, van de Openbare Registers te Zwolle (thans Lelystad).*

De Gemeente garandeert OAH casu quo haar rechtsopvolgers dat de kadastrale registratie van deze rechten op het Verkochte uiterlijk op negen april tweeduizend vier zal zijn verwijderd en dat alle feitelijke en juridische beperkingen voor het gebruik van het Verkochte definitief opgeheven zullen zijn.

- 7.3. *De Gemeente garandeert OAH dat zij eigenaar is van het Verkochte.*

Kettingbeding Centrummanagement / Anti-speculatiebeding woningen

Artikel 8

Centrummanagement

- 8.1. *In artikel 25 van de SOK is het volgende bepaald:
"De gemeente zal in overleg met de ontwikkelaar een modelovereenkomst opstellen die als basis kan dienen voor met beleggende partijen en eventuele andere belanghebbende partijen, zoals ondernemers, eigenaren en bewoners, te sluiten overeenkomsten inzake centrummanagement. Doel van dergelijke overeenkomsten is een samenwerking tussen Gemeente en eigenaren om, na realisering, een schoon, heel en veilig centrum te houden, zulks onverminderd de normale publiekrechtelijke taken van de Gemeente terzake. In de huur van de commerciële voorzieningen zal een redelijk bedrag worden opgenomen ter dekking van uit die overeenkomsten voortvloeiende kosten."*
- 8.2. *Bij verkoop van commerciële gedeelten van het Verkochte (al dan niet in de vorm van een appartementsrecht) aan een belegger dient OAH van de belegger het volgende te bedingen:
"Koper verbindt zich jegens de gemeente Almere, voor wie Verkoper, waarnemende de belangen van de gemeente Almere, dit aanvaardt, om een overeenkomst inzake centrummanagement te sluiten, overeenkomstig het door de gemeente Almere en OAH nog op te stellen model. Het bepaalde in de vorige zin en in deze zin dient door Koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, daaronder mede te begrijpen de vestiging of wijziging van enig zakelijk en/of beperkt (genots)recht, van het Verkochte in elke volgende akte aan de nieuwe verkrijger integraal te worden opgelegd en door laatstbedoelde te worden aanvaard, welke laatstbedoelde aanvaarding door de vervreemder ten behoeve van de gemeente Almere, als waarnemende haar belangen, dient te worden aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van de gemeente*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Almere een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftig duizend euro (EUR 50.000,-) zal worden verbeurd met de bevoegdheid voor de gemeente Almere om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Anti-speculatiebeding woningen

8.3. *OAH casu quo haar rechtsopvolger verplicht zich jegens de Gemeente bij vervreemding van een woning op Registergoed Blok 1A/B/D en/of de daarbij behorende grond (al dan niet in de vorm van een appartementsrecht), aan die koper het volgende anti-speculatiebeding, op te leggen ten behoeve van de Gemeente en dit namens de Gemeente te aanvaarden:*

- "1. De koper zal niet binnen vierentwintig (24) maanden na datum start bouw in de zin van de koop-/aannemingsovereenkomst, tot vervreemding van (een deel van) zijn woning en/of de daarbij behorende grond (al dan niet in de vorm van een appartementsrecht) overgaan, behoudens indien koper de gemeente Almere voorafgaand aan de vervreemding toestemming daarvoor heeft gevraagd en heeft verkregen. Toestemming kan worden gevraagd bij aangetekende brief te richten aan de gemeentelijke Dienst Stadscentrum, Postbus 200, 1300 AE te Almere en met vermelding van de redenen voor vervreemding.
Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de koper anders dan incidenteel en voor een korte periode in gebruik geven van de grond en de woning aan derden, die niet tezamen met de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.*
- 2. De gemeente Almere zal binnen zes (6) weken na ontvangst van de in artikel 1 van dit beding bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of de gemeente toestemming verleent voor de vervreemding.*
- 3. De gemeente Almere zal haar toestemming verlenen – mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen – waaruit blijkt dat één van de volgende omstandigheden zich voordoet:*
 - a. koper beoogt met de vervreemding geenszins het behalen van speculatieve winst;*
 - b. koper kan een beroep doen op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer (50 km) casu quo één (1) uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of andermans terugval in het inkomen, zoals door het verlies van arbeidsuren van de koper.*

- De gemeente Almere geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.*
4. *Indien de gemeente Almere niet binnen zes (6) weken na ontvangst van de in artikel 1 van dit beding bedoelde aangetekende brief de koper heeft bericht, wordt de toestemming op het moment van verstrijken van de voornoemde zes (6) weken, geacht te zijn verleend.*
 5. *Tegen de afwijzende beslissing van de gemeente Almere op een verzoek tot vervreemding kan de koper een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere. Burgemeester en wethouders nemen een beslissing op het bezwaarschrift, na advies van de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften, binnen twee (2) maanden na ontvangst. Indien binnen deze termijn burgemeester en wethouders niet op het bezwaarschrift hebben beslist, wordt de toestemming geacht te zijn verleend met terugwerkende kracht tot aan de datum van het besluit als bedoeld in artikel 2 van dit beding.*
 6. *Bij overtreding van het bepaalde in artikel 1 van dit beding is koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Almere verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de aankoop en de waarde waartegen de koper de woning heeft verkocht, indien deze verkoopwaarde hoger ligt dan de stichtingskosten. De boete wordt ook opgelegd indien de toestemming als bedoeld in artikel 3 van dit beding is verleend op grond van door de koper verstrekte onjuist casu quo onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat toestemming op grond van de juiste casu quo onvolledige gegevens niet zou zijn verleend.*
 7. *Onder de stichtingskosten van de woning in de zin van dit beding worden verstaan die kosten voor het verkrijgen van de woning en de daarbij behorende gronden tot de datum van het gereedkomen daarvan. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen: de grondkosten, de aanneemsom, de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van risicoverzekering, het architectenhonorarium, advieskosten, de kosten van toezicht, het renteverlies, de legeskosten, de overdrachtsbelasting, de kosten van kadastrale en andere meting, notaris- en bemiddelingskosten, de eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) en de rente tijdens de bouw.*
Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.

8. Ingeval van een vervreemding van de woning en/of de daarbij behorende grond (al dan niet in de vorm van een appartementsecht) binnen de in artikel 1 van dit beding bedoelde periode van vierentwintig (24) maanden, zal koper de bepalingen van dit beding bij wijze kettingbeding opleggen aan de opvolgend eigenaar(s) en ten behoeve van de gemeente Almere bedingen en aannemen en woordelijk in de desbetreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een boete van één honderd duizend euro (EUR 100.000,00)."

Kwalitatief Gebruiksrecht Parkeerplaatsen voor de woningen

Artikel 8A

8A.1. De enzovoorts (zie artikel 11A.1. van het Reglement).

Kettingbeding/ Opstalrecht Afvaltransport

Artikel 9

- 9.1. De Gemeente zal de Opstallen voor haar rekening en risico doen voorzien en doen houden van leidingen met inwerpopeningen voor de fractie papier en karton, de fractie groente-, fruit- en tuinafval en de fractie restafval met bijbehorende apparatuur en overige werken, dienende tot aansluiting van de Opstallen op het Ondergronds Afvaltransportsysteem.
- In de Opstallen zullen de in de vorige zin bedoelde leidingen per circa veertig (40) woningen of circa tweeduizend vierkante meter (2.000 m²) bruto vloeroppervlakte commerciële ruimte, gemeten volgens de Nederlandse norm NEN 2580:1997, ten minste één inwerpopening per fractie als hiervoor bedoeld bevatten.
- Bepaling van de plaats van - en de realisering van de leidingen, openingen, bijbehorende apparatuur en overige werken zal plaatsvinden in overleg met OAH.
- 9.2. De Gemeente verplicht zich dat op de dag dat de Opstallen opgeleverd worden aan de gebruiker(s) van de Opstallen en daarna:
1. de in lid 1 van dit artikel bedoelde leidingen met bijbehorende apparatuur en overige werken in de Opstallen voor gebruik gereed zijn, ingeregeld zijn en goed en deugdelijk werken;
 2. het Ondergronds Afvaltransportsysteem voor gebruik gereed is, ingeregeld is en goed en deugdelijk werkt.
- Het begrip "goed en deugdelijk" als in de vorige zin bedoeld is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de huidige stand van de bouwkundige wetenschap en houdt geen esthetisch oordeel in.
- 9.3. OAH zal in de investeringskosten aan de Gemeente een éénmalige bijdrage verlenen ad zes euro en dertien cent (EUR 6,13) (prijspeil één juli tweeduizend) exclusief omzetbelasting per vierkante meter Verhuurbare Vloeroppervlakte van de Opstallen. De in de vorige zin

bedoelde bijdrage wordt tot de datum waarop OAH die bijdrage is verschuldigd, te weten één december tweeduizend vier (01-12-2004), geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

De wijziging als bedoeld in de vorige zin wordt bereikt door de bedragen, zoals bedoeld in de eerste zin van dit lid te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

1. de teller gelijk is aan bedoelde voorlopige consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de datum waarop OAH de hiervoor bedoelde bijdrage is verschuldigd of – bij het ontbreken van de publicatie daarvan – van de het laatst daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied; en
2. de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van de maand juli tweeduizend.

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerkingen worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van de voorafgaande reeks. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. OAH heeft reeds heden voldaan op de wijze als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub 4 een bedrag ter grootte van tweehonderd zeventienduizend vierhonderd één euro en tweeënnegentig cent (EUR 217.401,92), vermeerderd met omzetbelasting, voor het ingevolge dit lid te betalen bedrag per vierkante meter Verhuurbare Vloeroppervlakte van de Opstallen.

- 9.4. OAH casu quo haar rechtsopvolger verplicht zich de – zowel in als buiten het Verkochte te realiseren – leidingen met bijbehorende apparatuur en overige werken voor de aansluiting op het Ondergronds Afvaltransportsysteem intact te laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwing daarvan zonder belemmering steeds toe te staan en te gedogen alsmede te waarborgen dat door de Gemeente ingeschakeld personeel voor dat doel toegang tot het Verkochte en de Opstallen heeft, zodat een ongestoord gebruik van het Ondergronds Afvaltransportsysteem te allen tijde mogelijk is. Het onderhoud, de reparatie en eventuele vernieuwing van de leidingen zal zoveel mogelijk plaatsvinden vanuit de inspectie-openingen en vanuit de afneembare deksels van de leidingkokers, zodat geen vloeren of wanden van de Opstallen opengebroken behoeven te worden.

- 9.5. Voor het aanwezig zijn en het functioneren van de leidingen met bijbehorende apparatuur en overige werken voor de aansluiting op het Ondergronds Afvaltransportsysteem in het Verkochte en de Opstallen is OAH casu quo haar rechtsopvolger jaarlijks een door de Gemeente vast te stellen vergoeding verschuldigd. De vergoeding voor het jaar waarin

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de Opstallen opgeleverd worden aan de gebruikers van de opstallen wordt nader tussen de Gemeente en OAH overeengekomen en zal aansluiten bij het in dat jaar geldende tarief van de gemeentelijke reinigingsrechten.

De vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het gemiddelde stijgings- of dalingspercentage van de gemeentelijke reinigingsrechten.

9.6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel is uitsluitend van toepassing ter zake van de commerciële ruimten. Ter zake van woningen vindt heffing plaats via de gemeentelijke reinigingsrechten.

9.7. Indien van het Ondergronds Afvaltransport systeem, gedurende een periode langer dan drie dagen geen gebruik kan worden gemaakt voor het verwijderen van afval als gevolg van storing, onderhoud of eventuele vernieuwing van het systeem of onderdelen daarvan, zal de Gemeente spoedig en adequaat zorgdragen voor een alternatieve wijze van inzamelen. De Gemeente zal, totdat de gebruiker(s) van de Opstallen op het Ondergronds Afvaltransportsysteem zijn aangesloten, eveneens zorgdragen voor een alternatieve wijze van inzamelen.

9.8. De Gemeente blijft eigenaresse van de onder lid 1 van dit artikel bedoelde leidingen met bijbehorende apparatuur en overige werken. Het Opstalrecht Afvaltransport is in artikel 3 leden 1, 2 en 4 verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

(Geen) vergoeding

1. De tegenprestatie voor de verlening van het Opstalrecht Afvaltransport is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4.
2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport is aan de eigenaar van het Verkochte geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

Duur

3. Het Opstalrecht Afvaltransport is eeuwigdurend.
4. De gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport en de eigenaar van het Verkochte kunnen het Opstalrecht Afvaltransport niet opzeggen.

Toestemming voor overdracht

5. De gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport kan niet zonder toestemming van de eigenaar van het Verkochte het Opstalrecht Afvaltransport geheel of gedeeltelijk overdragen, noch een recht van onderopstal vestigen.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

6. De gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport is verplicht de leidingen, apparatuur en overige werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.

Lasten en belastingen

7. Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de leidingen, apparatuur en overige werken als bedoeld in lid 1 van

dit artikel en/of het Opstalrecht Afvaltransport komen voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport.

Bepalingen die onderdeel uitmaken van het Opstalrecht Afvaltransport

8. *Het bepaalde in de leden 1 tot en met 7 van dit artikel 9 maakt onderdeel uit van het Opstalrecht Afvaltransport.*

Belangen van andere partij

9. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van het Verkochte in acht te nemen.
De eigenaar van het Verkochte dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport in acht te nemen.*

Einde van het Opstalrecht Afvaltransport

10. *Bij een eventueel einde van het Opstalrecht Afvaltransport heeft de voormalige gerechtigde tot dit opstalrecht geen recht op enige vergoeding en is hij niet verplicht de door hem aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken weg te nemen mits de aanwezigheid van deze zaken geen onderhoudskosten of schade voor de eigenaar van het Verkochte met zich brengt.*

9.9. *De in de leden 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte (al dan niet door middel van een appartementsrecht), alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door OAH dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente.
Indien bij vervreemding is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder - bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte - bevrijd van zijn verplichtingen jegens de Gemeente uit hoofde van het bepaalde in de -leden 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de Gemeente uit de periode vóór die vervreemding.*

Opstalrecht NUON

Artikel 10

10.1. *Het Opstalrecht NUON is in artikel 3 leden 1, 2 en 4 verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

Geen vergoeding

1. *De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON is aan de eigenaar van het Verkochte geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Duur

2. Het Opstalrecht NUON is eeuwigdurend.
3. De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON en de eigenaar van het Verkochte kunnen het Opstalrecht NUON niet opzeggen.

Toestemming voor overdracht

4. De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON kan niet zonder toestemming van de eigenaar van het Verkochte het Opstalrecht NUON geheel of gedeeltelijk overdragen, noch een recht van onderopstal vestigen.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

5. De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON is verplicht de door hem aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.

Lasten en belastingen

6. Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de leidingen, apparatuur en overige werken die door de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON zijn aangebracht en/of het Opstalrecht NUON zijn voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON.

Belangen van andere partij

7. De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van het Verkochte in acht te nemen.
De eigenaar van het Verkochte dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON in acht te nemen.

Einde van het Opstalrecht NUON

8. Bij een eventueel einde van het Opstalrecht NUON heeft de voormalige gerechtigde tot dit opstalrecht geen recht op enige vergoeding en is hij niet verplicht de door hem aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken weg te nemen, mits de aanwezigheid van deze zaken geen onderhoudskosten of schade voor de eigenaar van het Verkochte met zich brengt.

Gebruik

9. De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON is gerechtigd van het Verkochte en de daarop gerealiseerde opstallen te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, indien dit naar haar oordeel voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het Verkochte of de daarop gerealiseerde opstallen noodzakelijk is.
10. Behalve indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON haar rechten uit hoofde van het bepaalde onder 9 van dit artikellid eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar van het Verkochte en/of de rechtmatige gebruiker.

11. *De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON is verplicht in overleg met de eigenaar van het Verkochte of de rechtmatige gebruiker na afloop van aanleg-, onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden het Verkochte en de daarop gerealiseerde opstallen zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen.*
12. *De eigenaar van het Verkochte zal zich in alle opzichten, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:*
 - a. *de door de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het transport van warmwater en/of elektrische energie door middel van de leidingen, apparatuur en overige werken als bedoeld onder a zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht;*
 - c. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht NUON zou kunnen worden belemmerd.*
13. *Op eerste aanzegging van de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON dient de eigenaar van het Verkochte al die maatregelen te nemen, welke nodig zijn om hetgeen in strijd met de verplichtingen als bedoeld in het vorige nummer is verricht, ongedaan te maken. Indien de eigenaar van het Verkochte hierbij in gebreke blijft of indien om redenen van veiligheid een aanzegging redelijkerwijs niet kan worden verlangd, heeft de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON het recht om op kosten van de eigenaar van het Verkochte bedoelde maatregelen zelf te nemen.*
14. *Indien ten gevolge van de werkzaamheden uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar van het Verkochte schade aan de door de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken ontstaat, zal de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON de eigenaar van het Verkochte hiervoor niet aansprakelijk stellen, tenzij aan de eigenaar van Blok 1 opzet of grove schuld kan worden verweten.*

Schadevergoeding

15. *De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON vergoedt aan de eigenaar van het Verkochte of de rechtmatige gebruiker alle schade die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON uitgevoerde werkzaamheden, herstel, vernieuwing of verwijdering van de door de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken inbegrepen. Bij vergoeding van schade die eigenlijk ten laste van derden behoort te komen, treedt de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON terzake van deze schade in alle rechten van de*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- benadeelde eigenaar van het Verkochte respectievelijk rechtmatige gebruiker tegenover deze derde.*
16. *Indien vanwege het Opstalrecht NUON schade mocht ontstaan, die niet is vergoed omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON de eigenaar van het Verkochte respectievelijk de rechtmatige gebruiker alsnog een schadevergoeding toekennen, indien en voor zover de eigenaar van het Verkochte of de rechtmatige gebruiker de schade zoveel mogelijk heeft beperkt voor zover redelijkerwijs van hem verwacht kon worden, bijvoorbeeld door de redelijkerwijs te constateren aanwezige schade-oorzaken tijdig aan de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON schriftelijk mede te delen. Dit recht op schadevergoeding vervalt door tijdsverloop van één jaar na het jaar waarin de schade is ontstaan en redelijkerwijs aan de eigenaar van het Verkochte respectievelijk de rechtmatige gebruiker bekend had kunnen zijn.*

Geschillenregeling

17. *Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen hetzij over de aanwezigheid hetzij over de grootte van de schade als bedoeld onder 15 en 16 van dit artikellid, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige dan wel, indien één van de partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen partijen er ieder één aan en de beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
18. *Mocht er tussen partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, een van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige, op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de rechter van de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ambtsgebied de gemeente Almere is gelegen.*
19. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. De deskundige(n) bepaalt(bepalen) voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
20. *Indien de deskundige(n) binnen zes (6) maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft(hebben) gedaan, vervalt de opdracht en zal(zullen) er overeenkomstig het bepaalde onder 17 en 18 van dit artikellid één respectievelijk drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

Vrijwaring

21. *De gerechtigde tot het Opstalrecht NUON vrijwaart de eigenaar*

van het Verkochte tegen vorderingen van de rechtmatige gebruiker van het Verkochte wegens storing in diens genot.

22. De eigenaar van het Verkochte vrijwaart de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON tegen aanspraken van de rechtmatige gebruiker of daarmee in redelijkheid gelijk te stellen derden, welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON, voor zover de eigenaar van het Verkochte redelijkerwijs kennis kon dragen van deze aanspraken.

10.2. De in lid 1 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Opstalrecht NUON, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op de door de gerechtigde tot het Opstalrecht NUON aangebrachte leidingen, apparatuur en overige werken en/of het Opstalrecht NUON, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de grondeigenaar te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte door de Gemeente dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het Verkochte.

Indien bij vervreemding is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder - bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte - bevrijd van zijn verplichtingen jegens de grondeigenaar uit hoofde van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaar van het Verkochte uit de periode vóór die vervreemding.

10.3. OAH casu quo haar rechtsopvolger verplicht zich jegens de Gemeente al datgene te doen dat nodig mocht blijken te zijn, opdat de Gemeente daadwerkelijk het Opstalrecht NUON kan overdragen aan NUON.

10.4. Indien OAH het Verkochte geheel of gedeeltelijk vervreemdt vóórdat het Opstalrecht NUON is overgedragen aan NUON, zal OAH of haar rechtsopvolger gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichting jegens de Gemeente al datgene te doen dat nodig mocht blijken te zijn, opdat de Gemeente daadwerkelijk het Opstalrecht NUON kan overdragen aan NUON;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding, waardoor door derden de beschikking over het Verkochte wordt verkregen, de opvolgende eigenaar op dezelfde wijze de hiervoor sub a en sub b vermelde verplichting op te leggen.

Opstalrecht Parkeergarage

Artikel 11

11.1. Het Opstalrecht Parkeergarage is in artikel 3 leden 1 en 2 verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(Geen) vergoeding

1. De tegenprestatie voor de verlening van het Opstalrecht Parkeergarage is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4.
2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is aan de eigenaar van Registergoed Parkeergarage geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

Duur

3. Het Opstalrecht Parkeergarage is eeuwigdurend.
4. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en de eigenaar van Registergoed Parkeergarage kunnen het Opstalrecht Parkeergarage niet opzeggen.

Toestemming voor overdracht

5. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage kan zonder toestemming van de eigenaar van Registergoed Parkeergarage het Opstalrecht Parkeergarage splitsen in appartementsrechten.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

6. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht de Parkeergarage goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.

Lasten en belastingen

7. Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Parkeergarage en/of het Opstalrecht Parkeergarage zijn voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage.

Leidingen in parkeergarage

8. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht te dulden dat in de Parkeergarage ten behoeve van de Opstallen leidingen met daarbij behorende voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit, het water, de telefoon, de geluids-, beeld- en datavoorziening, de riolering en de afvoer van hemelwater worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd.

Toegang en gebruik ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing

9. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage dient te dulden dat de eigenaar van Registergoed Parkeergarage ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing aan de kolommen en de wanden van de Opstallen in de Parkeergarage - niet zijnde de afwerkklagen van die kolommen en wanden - en de leidingen als bedoeld onder 8 van dit artikellid toegang heeft tot en gebruik maakt van de daarvoor noodzakelijke gedeelten van de Parkeergarage. De periode gedurende welke het onderhoud plaats zal vinden en de gedeelten van de Parkeergarage die daarvoor in gebruik zullen zijn, worden tijdig voor de aanvang van het onderhoud in overleg tussen de eigenaar van Registergoed Parkeergarage en de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage vastgesteld.

Vluchtwegen

- 10.1. De eigenaar van Registergoed Blok 1A is verplicht te gedogen dat de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en degenen die in de Parkeergarage aanwezig zijn in geval van nood te voet vluchten vanuit de Parkeergarage via de trappenhuizen en de gang als aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1, Tekening Keldervloer Laag 2, Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de aanduiding "vluchtwegen" naar de openbare straat op "gebogen maaiveld" niveau, plaatselijk aan te duiden als Belfort en Citadel. De eigenaar van Registergoed Blok 1A is verplicht hiertoe deze vluchtwegen in stand te houden.
- 10.2. De eigenaar van Registergoed Blok 1B is verplicht te gedogen dat de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en degenen die in de Parkeergarage aanwezig zijn in geval van nood te voet vluchten vanuit de Parkeergarage via de trappenhuizen en de gangen als aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 3 en Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de aanduiding "vluchtwegen" naar de openbare straat op "gebogen maaiveld" niveau, plaatselijk aan te duiden als Schutterstraat en Citadel. De eigenaar van Registergoed Blok 1B is verplicht hiertoe deze vluchtwegen in stand te houden.
- 10.3. De eigenaar van Registergoed Blok 1C **enzovoorts.**
- 10.4. De eigenaar van Registergoed Blok 1D is verplicht te gedogen dat de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en degenen die in de rijwielstalling aanwezig zijn in geval van nood te voet vluchten vanuit de rijwielstalling via de gang als aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "vluchtwegen" naar de openbare straat op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)". De eigenaar van Registergoed Blok 1D is verplicht hiertoe deze vluchtweg in stand te houden.

Overpad ten behoeve van bewonersparkeren

- 11.1. De eigenaar van Registergoed Blok 1B is verplicht te gedogen dat de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en de gebruikers van een parkeerplaats in het afgescheiden gedeelte van de Parkeergarage op "keldervloer niveau laag 1 en laag 2" bestemd voor bewonersparkeren gebruik maken van de entree op "gebogen maaiveld niveau (laag 4)" als aangegeven op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de aanduiding "recht van overpad" en van één lift vanaf "gebogen maaiveld niveau (laag 4)" naar het "keldervloer niveau laag 1" als aangegeven op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4, Tekening Keldervloer Laag 3, Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 1 met de aanduiding "recht van overpad" om te komen van de openbare straat op "gebogen maaiveld" niveau, plaatselijk

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

aan te duiden als Citadel, en te gaan naar het afgescheiden gedeelte van de Parkeergarage op "keldervloer niveau laag 1 en laag 2" en vice versa. De in de vorige zin bedoelde lift betreft die lift van de twee naast elkaar gelegen liften, die uitsluitend van het "keldervloer niveau laag 1" tot en met de "eerste woonlaag" en vice versa gaat.

- 11.2. Teneinde te voorkomen dat van de lift als bedoeld onder 11.1 van dit artikellid door de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en de gebruikers van een bewonersparkeerplaats een ander gebruik kan worden gemaakt dan als bedoeld onder 11.1 van dit artikellid, zal die lift door de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en de gebruikers van een bewonersparkeerplaats door middel van pasjes worden bediend. De kosten van deze pasjes komen geheel voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage.
- 11.3. De kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing en elektriciteitsverbruik van de installaties voor de lift als bedoeld onder 11.1 van dit artikellid komen voor rekening van de eigenaar van Registergoed Blok 1B en de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage tezamen en wel als volgt:
- de eigenaar van Registergoed Blok 1B voor één/tweede (1/2^e) aandeel;
 - de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage voor één/tweede (1/2^e) aandeel.

Overpad ten behoeve van Registergoed Blok 1A en Registergoed Blok 1B

- 12.1. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht te gedogen dat de eigenaar van Registergoed Blok 1A, de gebruikers daarvan en de door hen aangewezen personen gebruik maken van de Parkeergarage op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" om ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing te komen van de openbare straat, plaatselijk aan te duiden als Krakeling en Loshof Krakeling, en te gaan naar de ruimte van de eigenaar van Registergoed Blok 1A op "keldervloer niveau laag 1 (op Tekening Keldervloer Laag 1 weergegeven tussen de assen 7-8 en de assen H-I) en vice versa.
- 12.2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht te gedogen dat de eigenaar van Registergoed Blok 1B en de gebruikers daarvan gebruik maken van de gang op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" op Tekening Keldervloer Laag 1 weergegeven tussen de assen 12-13 en de assen M-O om te komen van de openbare straat op "keldervloer niveau laag 1" en te gaan naar de fietsenstallingen en de twee liften van de eigenaar van Registergoed Blok 1B op "keldervloer niveau laag 1 en vice versa.

12.3. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht te gedogen dat de eigenaar van Registergoed Blok 1B, de gebruikers daarvan en de door hen aangewezen personen gebruik maken van de Parkeergarage op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" en "keldervloer niveau laag 2 (maaiveld krakeling)" om ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing te komen van de openbare straat en / of de Opstallen en te gaan naar:

1. de ruimte van de eigenaar van Registergoed Blok 1B op "keldervloer niveau laag 1" als op Tekening Keldervloer Laag 1 weergegeven tussen de assen 11-12 en de assen S-T en vice versa;
2. de ruimten van de eigenaar van Registergoed Blok 1B op "keldervloer niveau laag 2 (op Tekening Keldervloer Laag 2 weergegeven tussen de assen 11-13 en de assen S-T) en vice versa.

Werken en voorzieningen aan kolommen en muren van de Opstallen

13. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is bevoegd aan de kolommen en de wanden van de Opstallen in de Parkeergarage werken en voorzieningen te hebben en te houden, mits de hechtheid en de kwaliteit van die kolommen en wanden daardoor niet in gevaar zou worden gebracht.

Ruimte Parkeergarage

14. Het gebruik van de ruimte zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de aanduiding "opstalrecht gemeente Almere ondergelegen lagen" voor zover gelegen boven de Parkeergarage of de rijwielstalling op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" komt toe aan de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage, met inachtneming van de overige voorwaarden van het Opstalrecht Parkeergarage.

Belangen van andere partij

15. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van Registergoed Parkeergarage in acht te nemen.
De eigenaar van Registergoed Parkeergarage dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage in acht te nemen.
16. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage, niet zijnde de Gemeente, dient de Parkeergarage adequaat te verzekeren en dient tevens een adequate verzekering af te sluiten voor schade door gebruikers van de Parkeergarage toegebracht aan de kolommen en wanden, niet zijnde de afwerkklagen van die kolommen en wanden, van de Opstallen in de Parkeergarage.

Einde van het Opstalrecht Parkeergarage

17. Bij een eventueel einde van het Opstalrecht Parkeergarage heeft

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de voormalige gerechtigde tot dit opstalrecht geen recht op enige vergoeding en is hij niet verplicht de Parkeergarage weg te nemen, mits de aanwezigheid van deze zaken geen onderhoudskosten of schade voor de eigenaar van Registergoed Parkeergarage met zich brengt.

- 11.2.** *De in lid 1 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding/overdracht van het Opstalrecht Parkeergarage of van het beheer of de exploitatie van de Parkeergarage, alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op de Parkeergarage en/of het Opstalrecht Parkeergarage, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar, beheerder, exploitant of beperkt zakelijk gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de eigenaar van Registergoed Parkeergarage worden bedongen en aangenomen en woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de Gemeente dan wel iedere opvolgende eigenaar, beheerder, exploitant of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van tien miljoen euro (EUR 10.000.000,00) ten behoeve van de eigenaar van Registergoed Parkeergarage.*
- Indien bij vervreemding is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder - bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte - bevrijd van zijn verplichtingen jegens de eigenaar van Registergoed Parkeergarage uit hoofde van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaar van Registergoed Parkeergarage uit de periode vóór die vervreemding.*

Opstalrecht Openbaar Gebied**Artikel 12**

Het Opstalrecht Openbaar Gebied is in artikel 3 leden 1, 2 en 4 verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

(Geen) vergoeding

- 1. De tegenprestatie voor de verlening van het Opstalrecht Openbaar Gebied is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 5.*
- 2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied is aan de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*

Duur

- 3. Het Opstalrecht Openbaar Gebied is eeuwigdurend.*
- 4. De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied en de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied kunnen het Opstalrecht Openbaar Gebied niet opzeggen.*

Onderhoud, herstel en vernieuwing

- 5. De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied is verplicht het Openbaar Gebied goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.*

Lasten en belastingen

6. *Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Openbaar Gebied en/of het Opstalrecht Openbaar Gebied komen voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied.*

Afwatering Openbaar Gebied en toegankelijkheid Opstallen

7. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied zal zorgdragen voor adequate afwatering van het Openbaar Gebied en voor goede toegankelijkheid van de Opstallen, ook tijdens onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het Openbaar Gebied.*

Voorkomen van schade aan Opstallen

8. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied zal ervoor zorgdragen dat het aan te leggen Openbaar Gebied geen schade zal veroorzaken aan (het gedeelte van) de Opstallen dat aanwezig is onder, boven of naast het Openbaar Gebied, noch op andere wijze schade of lekkage zal veroorzaken aan de Opstallen.*
9. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied zal passende maatregelen treffen, bijvoorbeeld door het plaatsen van verkeersborden, (al dan niet wegneembare) paaltjes of hekken, om te voorkomen dat het Openbaar Gebied:*
- (i) zwaarder wordt belast dan de onderliggende constructie van de Opstallen toestaat; of*
 - (ii) wordt gebruikt door ongeautoriseerd verkeer.*

Belangen van andere partij

10. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied in acht te nemen. De eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied in acht te nemen.*

Einde van het Opstalrecht Openbaar Gebied

11. *Bij een eventueel einde van het Opstalrecht Openbaar Gebied heeft de voormalige gerechtigde tot dit opstalrecht geen recht op enige vergoeding en is hij niet verplicht het Openbaar Gebied weg te nemen, mits de aanwezigheid van deze zaken geen onderhoudskosten of schade voor de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied met zich brengt.*

Ruimte en deel Opstallen boven Openbaar Gebied

- 12.1. *Het gebruik van de ruimte boven het Openbaar Gebied op "gebogen maaiveld" niveau komt toe aan de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied, met dien verstande dat de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied gerechtigd is om boven gedeelten van het Openbaar Gebied op Registergoed*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Openbaar Gebied een deel van de Opstallen te hebben en te houden.*
- 12.2. *Het gebruik van de ruimte zoals aangegeven op Tekening Keldervloer Laag 2 en Tekening Keldervloer Laag 3 met de aanduiding "opstalrecht gemeente Almere ondergelegen lagen" voor zover gelegen boven het Openbaar Gebied op "keldervloer niveau laag 1 (parkeergarage/wegen)" komt toe aan de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied, met inachtneming van de overige voorwaarden van het Opstalrecht Openbaar Gebied.*
- Waterkerende laag*
13. *De waterkerende laag welke zich bevindt op het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied ten behoeve van de zich daarin bevindende Opstallen, behoort in eigendom toe aan de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied, waarbij slechts de veroudering van deze waterkerende laag die niet het gevolg is van de aanwezigheid van het Openbaar Gebied daarboven, voor zijn rekening komt.*
14. *De eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied zal van de aannemer die de waterkerende laag zal aanbrengen, een garantie ontvangen van vijftien (15) jaar, welke ingaat op de datum van oplevering van de waterkerende laag door die aannemer. Op grond van het rapport van BDA Advies, welke op de datum van oplevering van de waterkerende laag beschikbaar zal zijn, wordt vermoed dat de waterkerende laag als bedoeld onder 13 van dit artikellid gedurende deze periode geen gebreken als gevolg van veroudering zal ondervinden. Dit rapport zal tevens inhouden dat BDA Advies de wijze van uitvoering en detaillering heeft gecontroleerd.*
15. *De eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied en de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied zijn zich ervan bewust dat de vervanging van de waterkerende laag uitsluitend mogelijk is, indien alle werken en voorzieningen behorend tot het Openbaar Gebied op het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied zullen zijn verwijderd.*
16. *Mocht de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied per de einddatum van de garantie als bedoeld onder 14 van dit artikellid besluiten tot vervanging van de waterkerende laag, dan maakt hij dit ten minste twee (2) jaar vóór bedoelde einddatum schriftelijk aan de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied kenbaar.*
17. *In de situatie als bedoeld onder 16 van dit artikellid draagt de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied er zorg voor dat voor haar rekening en risico alle werken en voorzieningen behorend tot het Openbaar Gebied op het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied uiterlijk op de einddatum van*

de garantie als bedoeld onder 14 van dit artikellid zijn verwijderd, opdat de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied de waterkerende laag kan vervangen waarna de gerechtigde tot het Openbaar Gebied dit weer in de oude toestand zal terugbrengen.

18. Indien de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied, om hem moverende redenen, mocht besluiten de waterkerende laag later te vervangen dan de einddatum van de garantie als bedoeld onder 14 van dit artikellid dan maakt hij dit eveneens twee (2) jaar vóór de dan gewenste datum van vervanging schriftelijk aan de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied kenbaar. In de situatie als bedoeld in dit sub 18 zal de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied er zorg voor dragen dat voor haar rekening en risico alle werken en voorzieningen behorend tot het Openbaar Gebied op het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied uiterlijk op de dan gewenste datum van vervanging zijn verwijderd, opdat de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied de waterkerende laag kan vervangen waarna de gerechtigde tot het Openbaar Gebied dit weer in de oude toestand zal terugbrengen.
19. De gerechtigde tot het Registergoed Opstalrecht Openbaar Gebied zal zich ervoor inspannen dat de verwijdering als bedoeld onder 15 en 18 van dit artikellid en de terugbrenging in de oude toestand als bedoeld onder 17 en 18 van dit artikellid op de kortst mogelijke termijn en in overleg met de eigenaar van het Registergoed Opstallen-onder-Openbaar Gebied plaatsvindt.

Voorzieningen ten behoeve van vetvangputten Opstallen in Openbaar Gebied

20. De gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied dient te dulden dat de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied voorzieningen in het Openbaar Gebied heeft en houdt ten behoeve van het leegpompen van vetvangputten in de Opstallen. De precieze plaats van deze voorzieningen zullen door de eigenaar van Registergoed Openbaar Gebied en de gerechtigde tot het Opstalrecht Openbaar Gebied in onderling overleg worden vastgesteld.

Opstalrecht Blok 1

Artikel 13

- 13.1. In artikel 3 lid 3 zijn Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B, Opstalrecht Blok 1C en Opstalrecht Blok 1D verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

(Geen) vergoeding

1. De tegenprestatie voor de verlening van het Opstalrecht Blok 1 is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4.
2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 is aan de eigenaar van

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Registergoed Opstalrecht Blok 1 geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

Duur

3. *Het Opstalrecht Blok 1 is eeuwigdurend.*
4. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 en de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 kunnen het Opstalrecht Blok 1 niet opzeggen.*

Geen toestemming voor splitsing in appartementsrechten

5. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 kan zonder toestemming van de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 het Opstalrecht Blok 1 splitsen in appartementsrechten.*

Onderhoud, herstel en vernieuwing

6. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 is verplicht de Opstallen op Registergoed Opstalrecht Blok 1 goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.*

Lasten en belastingen

7. *Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Opstallen op Registergoed Opstalrecht Blok 1 en/of het Opstalrecht Blok 1 zijn voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1.*

Belangen van andere partij

8. *De gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 in acht te nemen.
De eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1 in acht te nemen.*

- 13.2. *De in lid 1 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding/overdracht van het Opstalrecht Blok 1 (al dan niet in de vorm van een appartementsrecht), alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op de Opstallen, op Registergoed Opstalrecht Blok 1 en/of het Opstalrecht Blok 1 (of een appartementsrecht waarin het is gesplitst), in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar, of beperkt zakelijk gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 worden bedongen en aangenomen en woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door OAH dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1. Indien bij vervreemding is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder - bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte - bevrijd van zijn verplichtingen jegens de eigenaar van Registergoed Opstalrecht Blok 1 uit hoofde van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaar van*

Registergoed Opstalrecht Blok 1 uit de periode vóór die vervreemding.
Erfdienstbaarheden

Artikel 14

Overbouw van Opstallen, façades met niet overdekte vloeren, loopbruggen, leidingen, verbindingsgang. Vluchtweg en vetvangputten.

14.1. *Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 17 van de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en (i) wat betreft Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D door OAH en de Gemeente tezamen aanvaard en (ii) wat betreft Registergoed Blok 1C door OAH aanvaard:*

Opstallen

1. *ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6024, 6026 en 6027, als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1A**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een gedeelte van de Opstallen heeft, houdt en onderhoudt;*
2. *ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6033 en 6037, als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1B**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een gedeelte van de Opstallen heeft, houdt en onderhoudt;*
3. *ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6021 geheel en het gedeelte van nummer 6023 zoals aangegeven op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1C**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een gedeelte van de Opstallen heeft, houdt en onderhoudt;*
4. *ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6055 en 6052, als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1D**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een gedeelte van de Opstallen heeft, houdt en onderhoudt;*

Façades met niet overdekte vloeren

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 4-6 en de assen K-M voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1A en Registergoed Blok 1B**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een façade met een niet overdekte vloer heeft, houdt en onderhoudt;
6. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 16-17 en de assen S-U voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een façade met een niet overdekte vloer heeft, houdt en onderhoudt;
7. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 23-25 en de assen J-M voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1C en Registergoed Blok 1D**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een façade met een niet overdekte vloer heeft, houdt en onderhoudt;
8. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6022, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 11-13 en de assen D-F voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1A en Registergoed Blok 1C**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een façade met een niet overdekte vloer heeft, houdt en onderhoudt;

Loopbruggen en leidingen

9. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal

- bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 6-8 en de assen K-M voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1A en Registergoed Blok 1B**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een loopbrug met leidingen heeft, houdt en onderhoudt;
10. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 15-17 en de assen R-S voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een loopbrug met leidingen heeft, houdt en onderhoudt;
11. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 21-23 en de assen K-M voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1C**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een loopbrug met leidingen heeft, houdt en onderhoudt;
12. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6022, als op Tekening Gebogen Maaiveld Laag 4 weergegeven tussen de assen 12-13 en de assen F-G voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1C**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een loopbrug met leidingen heeft, houdt en onderhoudt;
- Verbindingsgang**
13. ten laste van het gedeelte van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6054, als op

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Tekening Keldervloer Laag 3 weergegeven tussen de assen 15-17 en de assen R-T voor zover aangegeven met de aanduiding "recht van overbouw OAH", als dienend erf, en ten behoeve van **Registergoed Blok 1B en Registergoed Blok 1D**, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf een verbindingsgang heeft, houdt en onderhoudt;

Vluchtweg

14. ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 6055 en dat gedeelte van de percelen kadastraal bekend, gemeente Almere, sectie K, nummers 6044, 5993 en 4376, waarop de Parkeergarage wordt gerealiseerd, als dienend erf, en ten behoeve van Registergoed Blok 1D, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een vluchtdeur heeft uitkomend op het dienend erf en dat voor de gerechtigde tot het heersend erf en degenen die in de opstallen op het heersend erf aanwezig zijn de mogelijkheid bestaat in geval van nood te voet te vluchten vanaf het heersend erf via het dienend erf naar het openbaar gebied;

Vetvangputten

15. ten laste van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummers 6021, 6022, 6023, 6024, 6026, 6027, 6033, 6037, 6050, 6052, 6053, 6054, 6055 en 6056 als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf voorzieningen in het openbaar gebied heeft en houdt ten behoeve van het leegpompen van vetvangputten in de Opstallen; de precieze plaatsen van deze voorzieningen zullen door de gerechtigde tot het heersend erf en de gerechtigde tot het dienend erf in onderling overleg worden vastgesteld.

- 14.2. De erfdienstbaarheden als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 5.
2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

Façade en vluchtwegen tussen Registergoed Blok 1C en Registergoed Blok 1A en 1D

- 14.3. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 17 van de Koop- en

Realisatieovereenkomst wordt bij deze door OAH verleend en aanvaard en door OAH en de Gemeente tezamen aanvaard en verleend:

Façade

1. *ten laste en ten behoeve van Registergoed Blok 1C, als dienend en heersend erf, en ten behoeve en ten laste van Registergoed Blok 1D, als heersend en dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf tussen de gebouwen op het heersend en dienend erf de façade als bedoeld in lid 1 onder 7 van dit artikel heeft, houdt en onderhoudt;*
2. *ten laste en ten behoeve van Registergoed Blok 1C, als dienend en heersend erf, en ten behoeve en ten laste van Registergoed Blok 1A, als heersend en dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf tussen de gebouwen op het heersend en dienend erf de façade als bedoeld in lid 1 onder 8 van dit artikel heeft, houdt en onderhoudt;*

Vluchtwegen

3. *ten laste en ten behoeve van het Registergoed Blok 1C, als dienend en heersend erf, en ten behoeve en ten laste van het Registergoed Blok 1A, als heersend en dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf en degenen die in de opstallen op het heersend erf aanwezig zijn in geval van nood te voet vluchten vanaf het heersend erf via de loopbrug tussen het heersend en dienend erf en via de opstallen op het dienend erf naar de openbare straat op "gebogen maaiveld" niveau, plaatselijk aan te duiden als Belfort en Citadel; de eigenaar van het dienend erf is verplicht hiertoe vluchtwegen in stand te houden;*
4. *ten laste en ten behoeve van het Registergoed Blok 1C, als dienend en heersend erf, en ten behoeve en ten laste van het Registergoed Blok 1D, als heersend en dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf en degenen die in de opstallen op het heersend erf aanwezig zijn in geval van nood te voet vluchten vanaf het heersend erf via de loopbrug tussen het heersend en dienend erf en via de opstallen op het dienend erf naar de openbare straat op "gebogen maaiveld" niveau, plaatselijk aan te duiden als Belfort en Citadel respectievelijk Citadel en Forum; de eigenaar van het dienend erf is verplicht hiertoe vluchtwegen in stand te houden.*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

14.4. De erfdiensbaarheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd, onverminderd het bepaalde onder 2 van dit artikellid.
2. De kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de façade als bedoeld in lid 3 onder 1 respectievelijk 2 van dit artikel komen voor rekening van de eigenaars van het heersend en dienend erf tezamen en wel ieder voor de helft.

Niet overdekte vloeren en loopbruggen tussen Registergoed Blok 1C en Registergoed Blok 1A en 1D

14.5. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 17 van de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt bij deze door OAH verleend en aanvaard en door OAH en de Gemeente tezamen aanvaard en verleend:

1. ten behoeve van Registergoed Blok 1C, als heersend erf, en ten laste van Registergoed Blok 1D, als dienend erf, de erfdiensbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf tussen de gebouwen op het heersend en dienend erf de niet overdekte vloer en loopbrug als bedoeld in lid 1 onder 7 en 11 van dit artikel heeft, houdt en onderhoudt;
2. ten behoeve van Registergoed Blok 1C, als heersend erf, en ten laste van Registergoed Blok 1A, als dienend erf, de erfdiensbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf tussen de gebouwen op het heersend en dienend erf de niet overdekte vloer en loopbrug als bedoeld in lid 1 onder 8 en 12 van dit artikel heeft, houdt en onderhoudt.

14.6. De erfdiensbaarheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarde:

De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

14.7. De Gemeente en OAH stellen de waarde van de erfdiensbaarheden als in de voorgaande leden van dit artikel bedoeld op nihil.

Kwalitatieve verplichting/Gedoogplicht voorzieningen

Artikel 15

15.1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.11 juncto artikel 3.8 van de AV 1994 zijn de Gemeente en OAH een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, overeengekomen, inhoudende dat OAH duldt dat op, in, aan of boven het Verkochte voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd door of in opdracht van de Gemeente.

Deze verplichting blijft rusten op het Verkochte en zal van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

15.2. *De kwalitatieve verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:*

(Geen) vergoeding

1. *De tegenprestatie voor de verlening van de kwalitatieve verplichting is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4.*
2. *De Gemeente is terzake van de kwalitatieve verplichting aan OAH casu quo haar rechtsopvolger(s) geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*

Duur

3. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door of in opdracht van de Gemeente plaatsvinden na overleg met OAH casu quo haar rechtsopvolger(s).*

Schade

4. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van OAH casu quo haar rechtsopvolger(s) kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van de wederpartij, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan OAH casu quo haar rechtsopvolger(s) worden vergoed.*

Kettingbeding AV 1994

Artikel 16

16.1. *In de AV 1994 is het volgende opgenomen woordelijk luidende:*

"Artikel 3.3 - Gebruik.

De koper is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming te bebouwen en te gebruiken.

Artikel 3.4 – Bebouwing.

(enzovoorts)

Artikel 3.7 - Kettingbeding

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.3 t/m 3.7 (zolang en voorzover deze artikelen van toepassing zijn) en de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde, op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt zakelijk gerechtigde(n).

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan

Artikel 3.8 – Kwalitatieve verplichting

(enzovoorts)

Artikel 5.6 – Alleen bij centrumprojecten.

- a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) te eniger tijd na de overdracht het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO) of het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger (s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
- b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente Almere te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning of aanvang bouwactiviteiten.
- c. Het bepaalde in onderhavig artikel valt onder de werking van het kettingbeding van artikel 3.7.

Artikel 5.7 – Garantiecertificaat.

(enzovoorts)''

16.2. In deze akte dient gelezen te worden voor:

1. "de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming" in artikel 3.3 van de AV 1994: de bestemming als bedoeld in artikel 6 van deze akte;
2. "in de artikelen 3.3 t/m 3.7 (zolang en voorzover deze artikelen van toepassing zijn)" in artikel 3.7 van de AV 1994: in de artikelen 3.3. en 3.7.

Te vestigen of te wijzigen zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Artikel 17

- 17.1. De Gemeente en OAH verplichten zich jegens elkaar enerzijds (OAH) als (mede)eigenaar van Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B, Registergoed Blok 1D en Registergoed Blok 1C en als (mede)gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B en Opstalrecht Blok 1D en anderzijds (de Gemeente) als (mede)eigenaar van Registergoed Blok 1A, Registergoed Blok 1B, Registergoed Blok 1D en als (mede)gerechtigde tot het Opstalrecht Blok 1A, Opstalrecht Blok 1B en Opstalrecht Blok 1D en als eigenaar van naastgelegen percelen (al dan niet openbare) grond en waterbodem en als gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport, het Opstalrecht Parkeergarage en het Opstalrecht Openbaar Gebied, tot het, op eerste

- verzoek van de meest gerede partij, zo nodig over en weer vestigen of wijzigen van al die zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen als bij de oplevering van het Project redelijkerwijs noodzakelijk mochten blijken te zijn.
- 17.2.** De in lid 1 van dit artikel bedoelde zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen mede omvatten het de gerechtigden tot bedoelde percelen toekomende recht om in en op de bedoelde percelen alle in verband met het Project noodzakelijke kabels en leidingen te verkrijgen en te houden.
- 17.3.** De in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van of verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op in het gebied van het Project gelegen percelen (al dan niet openbare) grond en waterbodem, het Opstalrecht Afvaltransport, het Opstalrecht Parkeergarage en het Opstalrecht Openbaar Gebied, of een appartementsrecht waarin die percelen of rechten van opstal is gesplitst, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de eigenaar van het Verkochte en OAH te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte door de Gemeente dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het Verkochte en van OAH.
- 17.4.** De in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van of verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op het Verkochte of een appartementsrecht waarin het Verkochte is gesplitst in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de eigenaar van de naastgelegen percelen (al dan niet openbare) grond en waterbodem en de gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport, het Opstalrecht Parkeergarage en het Opstalrecht Openbaar Gebied en de Gemeente te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte door OAH dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) ten behoeve van de eigenaar van de naastgelegen percelen (al dan niet openbare) grond en waterbodem en de gerechtigde tot het Opstalrecht Afvaltransport, het Opstalrecht Parkeergarage en het Opstalrecht Openbaar Gebied en van de Gemeente.”.

P. Overgangsbepalingen

Artikel 47

- 47.1.** De jaarperiode als bedoeld in artikel 4.1. en het eerste boekjaar van de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Vereniging lopen vanaf de datum waarop de Vereniging van rechtswege ontstaat en eindigen op éénendertig december daaropvolgend.
- 47.2.** De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het bepaalde in artikel 47.3..
- 47.3.** De overeenkomsten als bedoeld in artikel 47.2. mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin de verplichtingen als in dat lid bedoeld noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de Onderappartementsrechten van het appartementsrecht met index 2 door OAH aan derden is overgedragen.
- 47.4.** In aanvulling op het bepaalde in artikel 33 wordt de eerste Vergadering gehouden vóór de bouwkundige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het Gebouw.

Splitsingsvergunning

De splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet is voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist.

Slot van de akte

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

Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte en het geven van een toelichting daarop verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en dertig minuten

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen,
notaris te Amsterdam.

(Getekend: mr. M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet was vereist.

(Getekend: mr. M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

Verklaring:

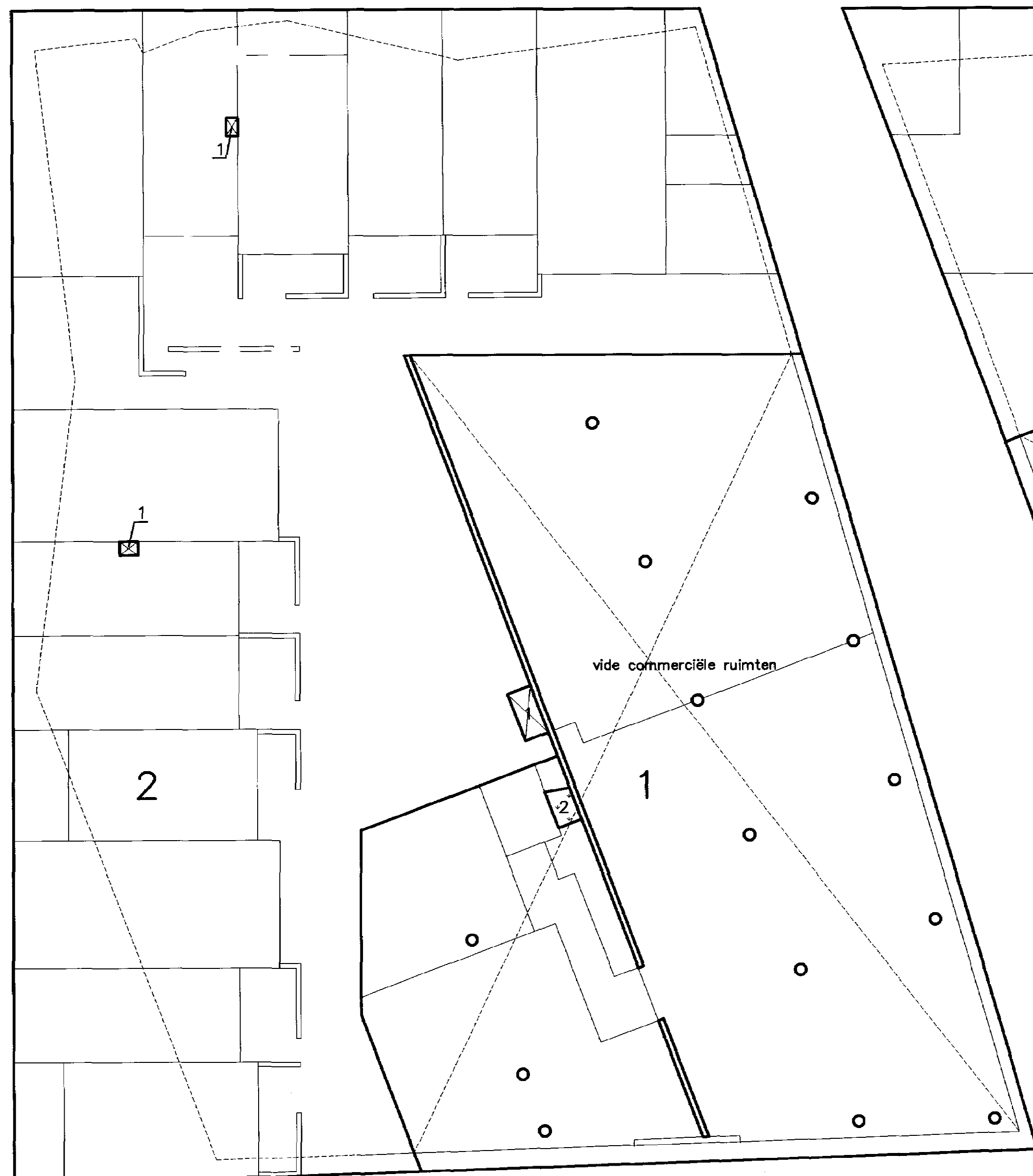
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op 10-10-2003 om 11:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 2635 nummer 169.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:

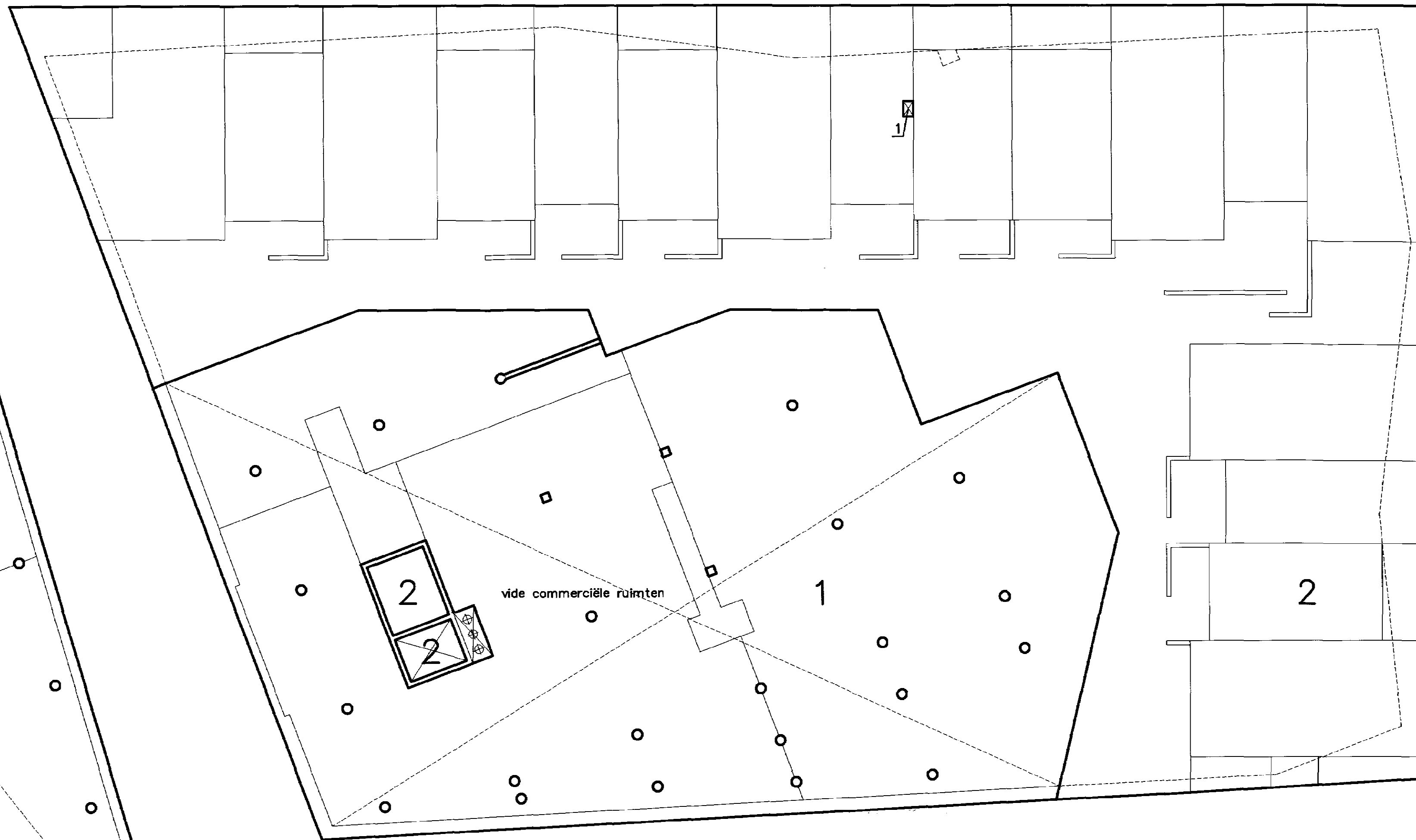
20031010000059, 20031010000060, 20031010000061, 20031010000062, 20031010000063, 20031010000064, 20031010000065, 20031010000066, 20031010000067, 20031010000068.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

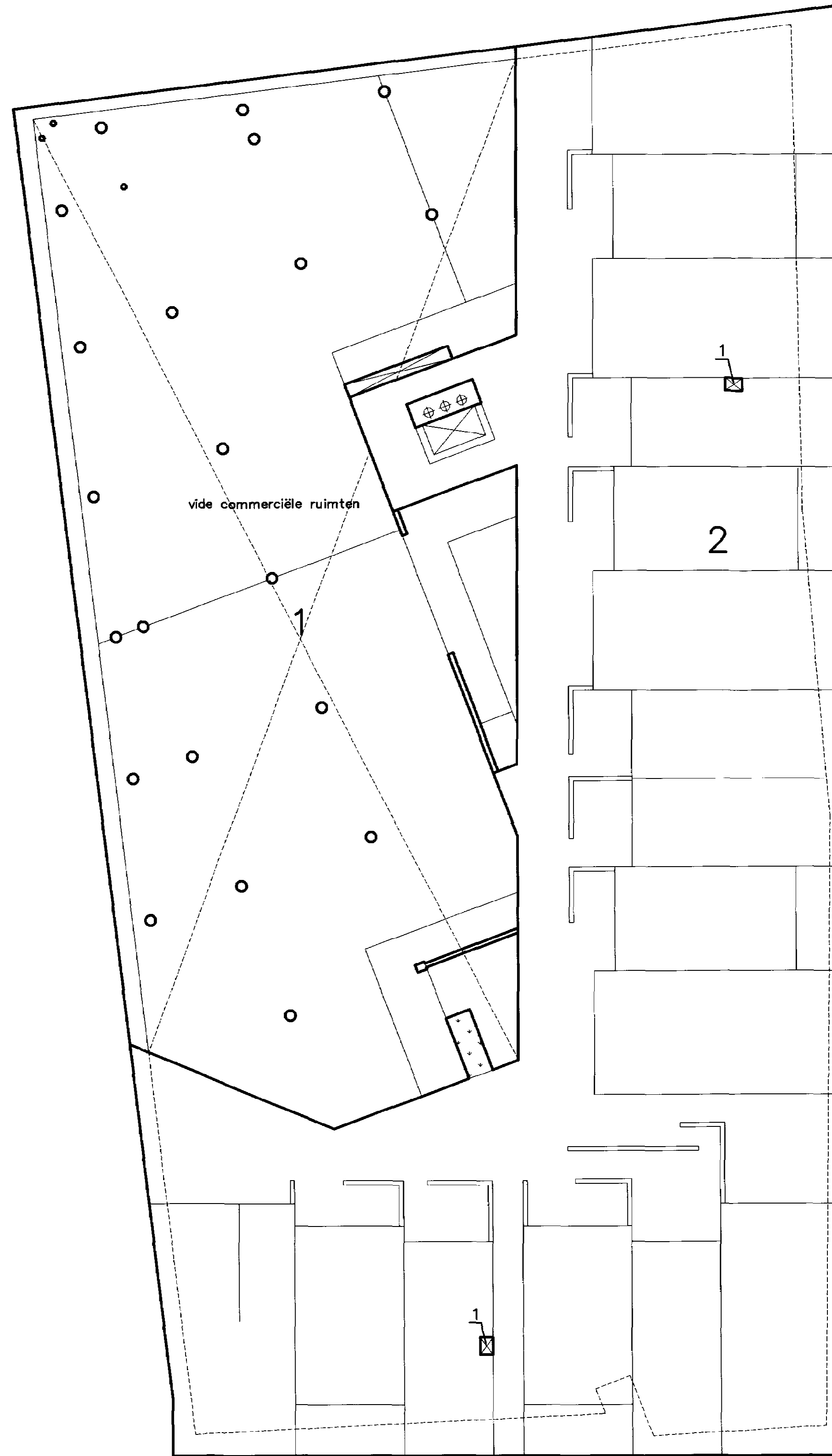
Belfort



Schutterstraat

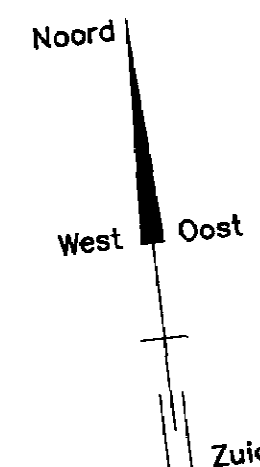


Citadel



Forum

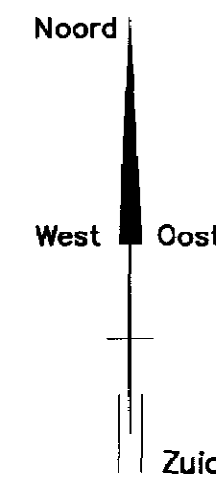
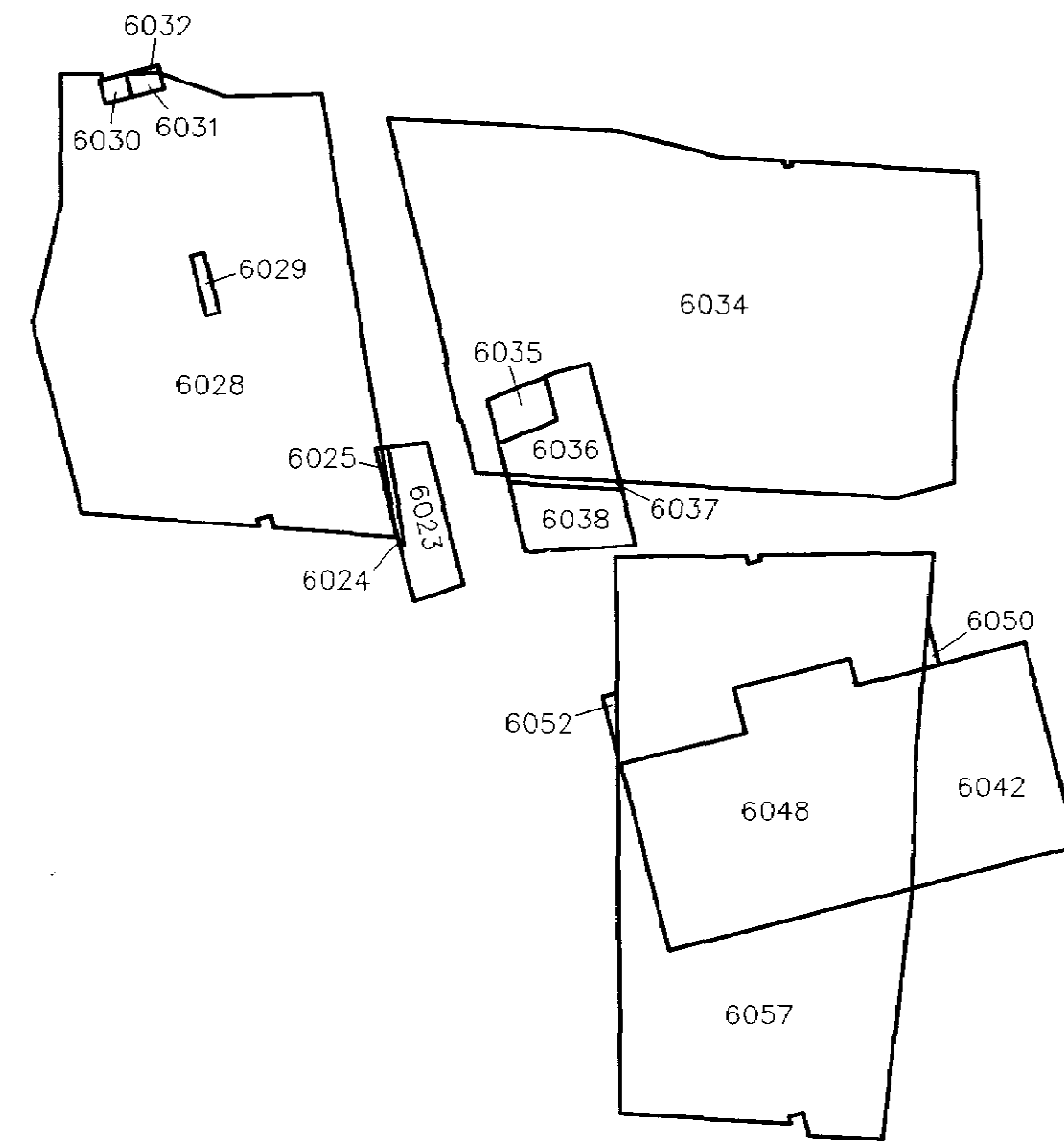
De Diagonaal



Tussenlaag – kruipruimte woningen
Schaal 1:200

RENVOL:

- = vluchtweg blok 1C
- = vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C
- = vluchtweg woningen en blok 1C
- = vluchtweg gemeente
- = vluchtweg gemeente en woningen
- = vluchtweg woningen



SITUATIE

Schaal : 1 à 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Lokering akkoord.
Voor de herbijz. in de ligging
te bevestigen recht op appartementsrechten
in de complexaanbieding 6029 A
Lohnst. d.d. 2-10-2003
De Hypotheekbank
Nr. 10, Lissabon

Gewaarmkt.
De notaris: Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d. 30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk kanalen

In 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
Tussenlaag – kruipruimte woningen
Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere
Hoofdsplitsing
2003, blad 06

Formaat : 1189x841	Datum : 29-09-2003	Opdr.gaver: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wjz. A:	Postbus 75999
Getekend : AB	Wjz. B:	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd: WG	Wjz. C:	Telefoon : 020-5736736 Fax: 020-5736737

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003, verleend voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20031010-000064

20

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad

Belfort

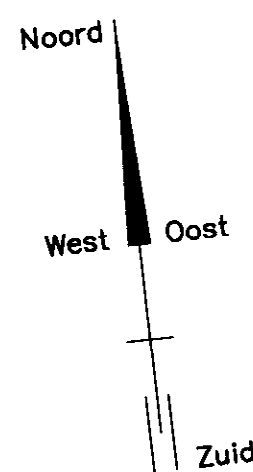


Laag 7
Woonlaag 2
Schaal 1:200

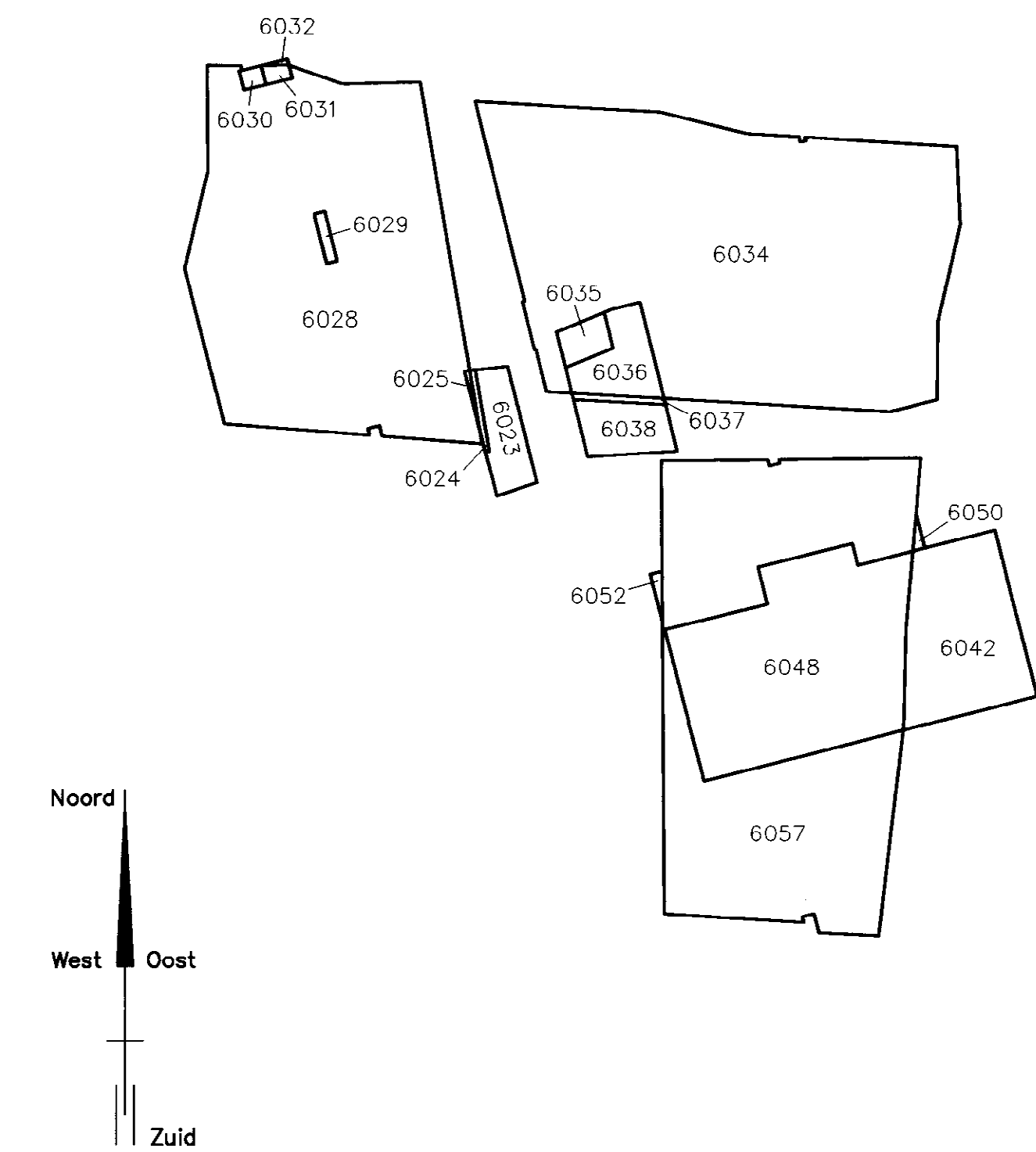
Citadel

Forum

De Diagonaal



Laag 7
Woonlaag 2
Schaal 1:200



SITUATIE
Schaal : 1 : 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alarmde het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord,
Voor de hanting, in de splitsing
Te bezekken recht(en) appartementsrecht(en)
in de complexaanbidding 6059 A
Lelystad, dd 2-10-2003
De Hypotheekbewaarder
Mr. W. Loozen

Gewaarmkt,
De notaris: Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d. 30 september 2003

Gesteek Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk ☒ / ☐ kanalen

in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107 Telefoon : 010-4053060
3001 DC Rotterdam Fax : 010-4054448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 7 (woonlaag 2)

Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere

Formaat : 1189x841 Datum : 29-09-2003 Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000 Wijz. A: Postbus 75999
Getekend : AB Wijz. B: 1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd: WG Wijz. C: Telefoon : 020-5736736 Fax: 020-5736737



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

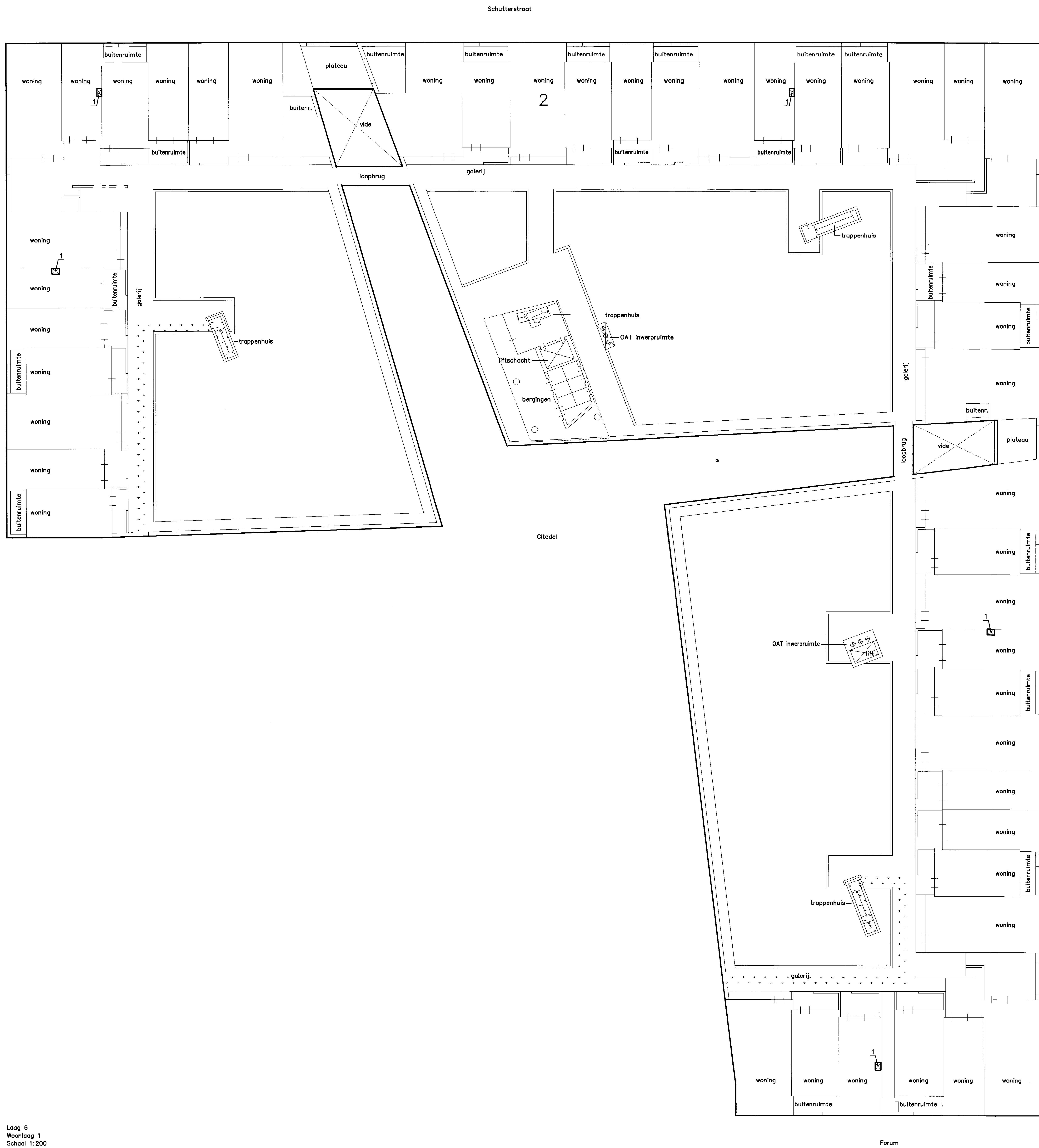
Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



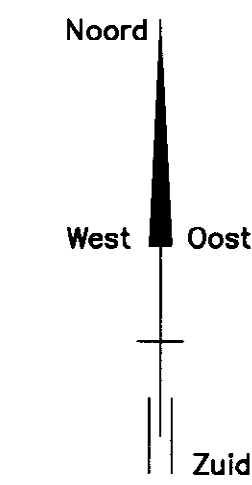
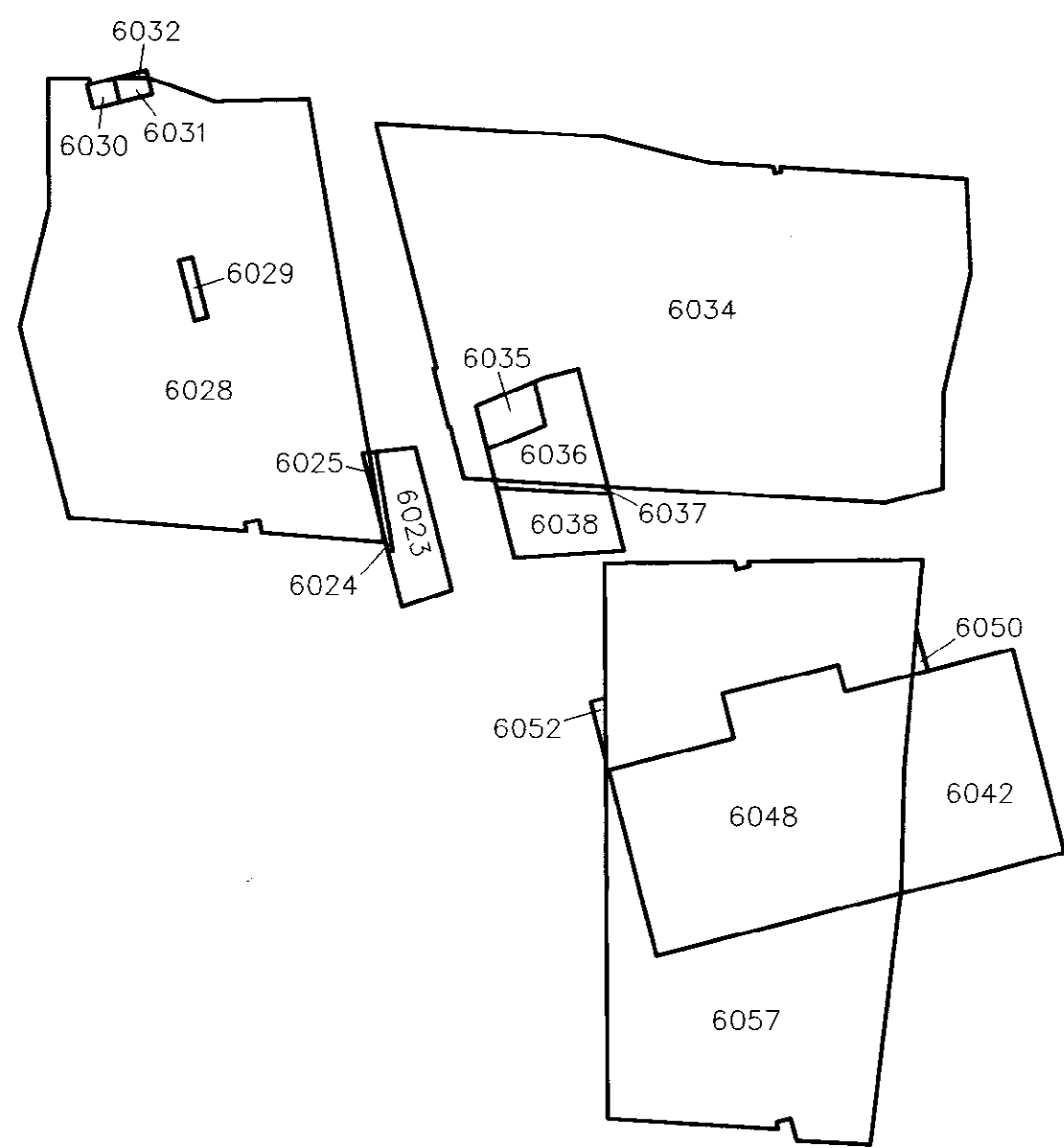
Bijlage 20031010-000066

22

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad



- RENVOL:
- = vluchtweg blok 1C
 - = vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C
 - = vluchtweg woningen en blok 1C
 - = vluchtweg gemeente
 - = vluchtweg gemeente en woningen
 - = vluchtweg woningen



SITUATIE
Schaal : 1 à 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplijting in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord,
Voor de hiertoe, in de splitsing
Te betrekken rechten/appartementsrechten
is de complexaansluiting 6050 A
Lelyveld, dd 2-10-2003
De Hypotheekbewaarder
Mr. W. Loewman

Gewaarmerkt,
De notaris: Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d. 30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk / kanalen

in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

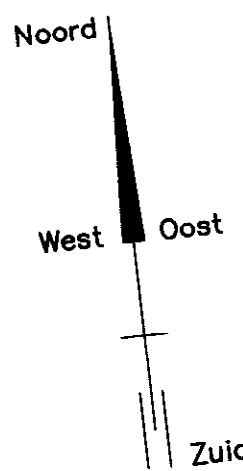
Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 6 (woonlaag 1)

Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere

Hoofdsplijting
2003, blad 07

Formaat : 1189x841	Datum :	Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wjz. A :	Postbus 75999
Getekend : AB	Wjz. B :	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd: WG	Wjz. C :	Telefoon : 020-5736736 Fax: 020-5736737

Laag 6
Woonlaag 1
Schaal 1:200



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

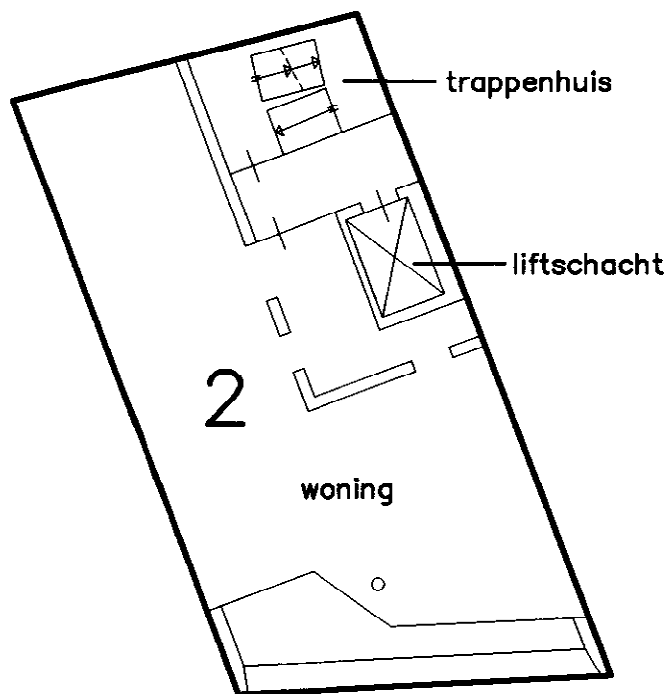
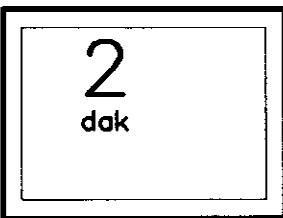
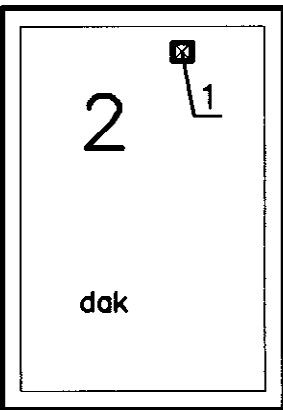
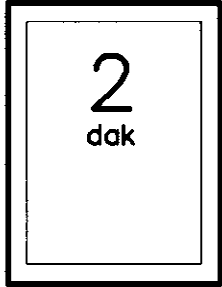
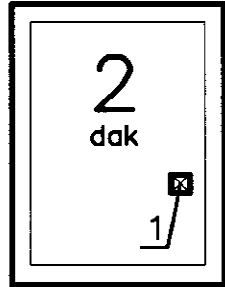
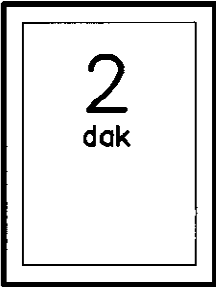
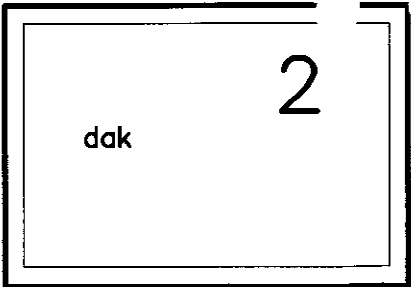
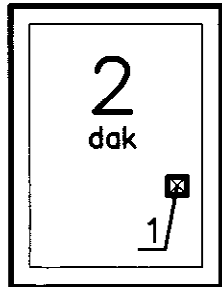


Bijlage 20031010-000065

21

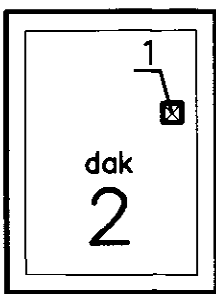
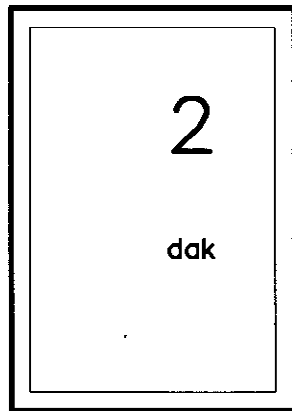
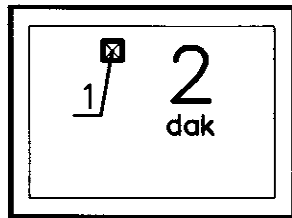
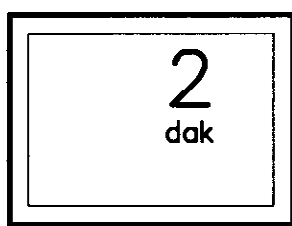
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad

Schutterstraat

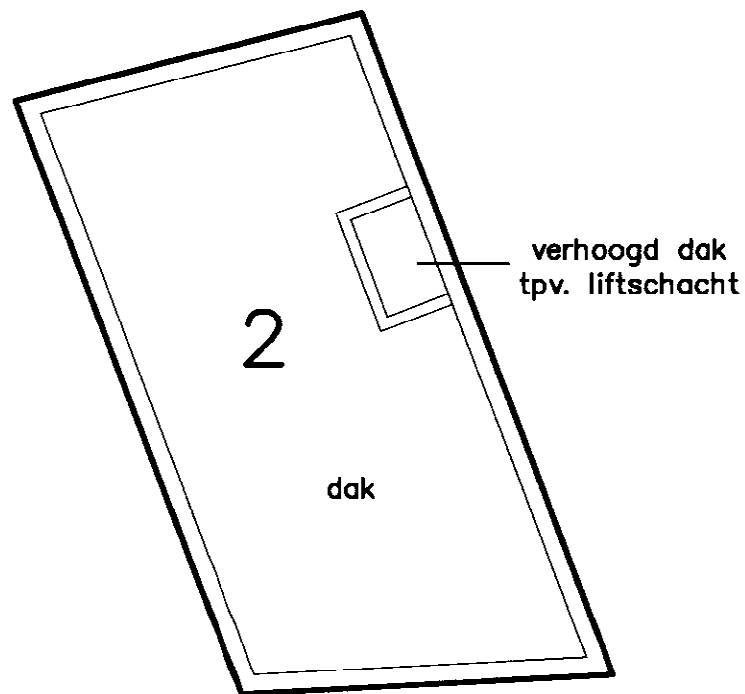
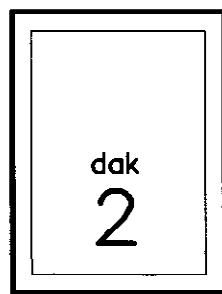


Laag 9
Woontoren
Schaal 1:200

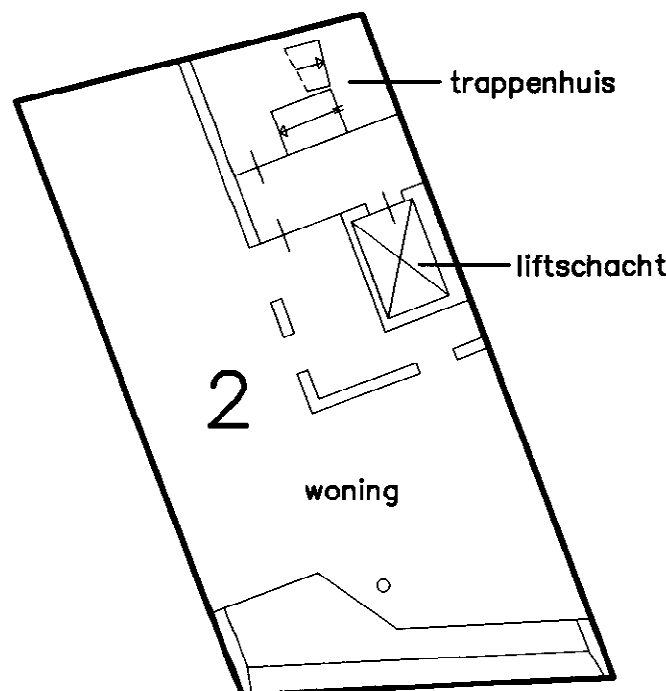
Citadel



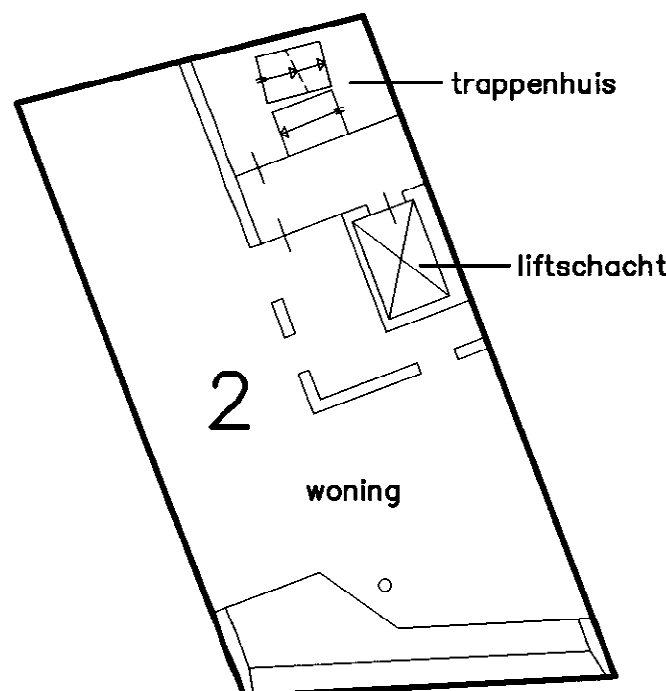
Forum



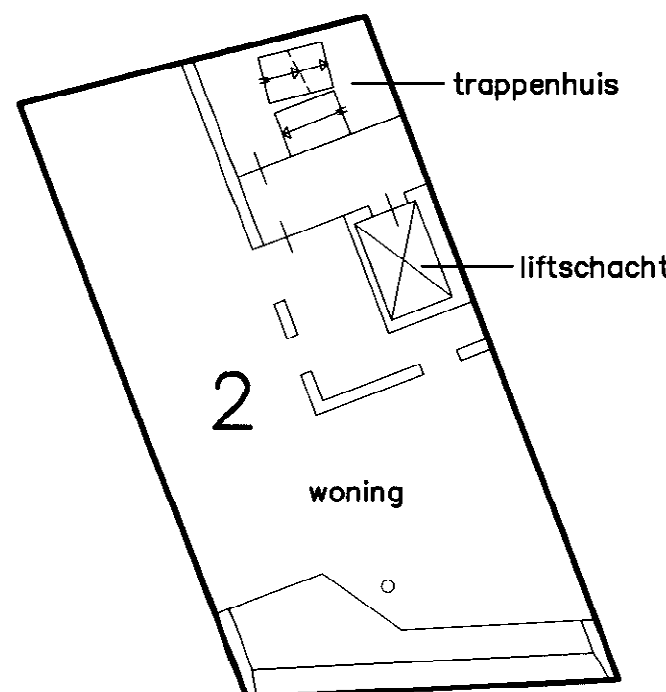
Dak
Woontoren
Schaal 1:200



Laag 12
Woontoren
Schaal 1:200

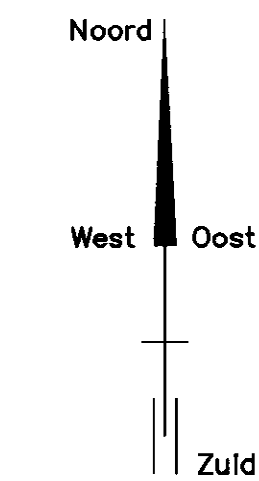
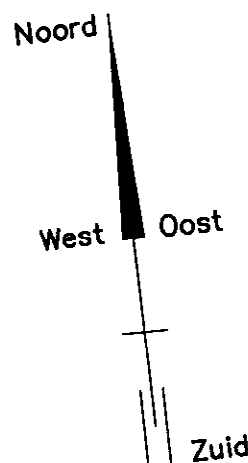


Laag 11
Woontoren
Schaal 1:200



Laag 10
Woontoren
Schaal 1:200

De Diagonal



SITUATIE

Schaal : 1 à 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementenrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord.
Voor de hiertop, in de splitsing
Te tekenen rechten (opwettensrechten)
is de complexaanduiding 6059 A
Lelystad, d.d. 2-10-2003
De Hypotheekswaarder
Mr. W. Louwman

Gewaarmerkt,
De notaris:

Mr. M. van Groningen
Amsterdam, d.d. 30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk ☒ / ☐ kanalen

in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 9 (dak)
Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere
Formaat : 1189x841
Datum : 29-09-2003
Schaal : 1:200/1000
Wjz. A :
Wjz. B :
Wjz. C :
Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Postbus 75899
1070 AZ Amsterdam
Telefoon : 020-5736736 Fax : 020-5736737

Belfort

Laag 9
Dak
Schaal 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

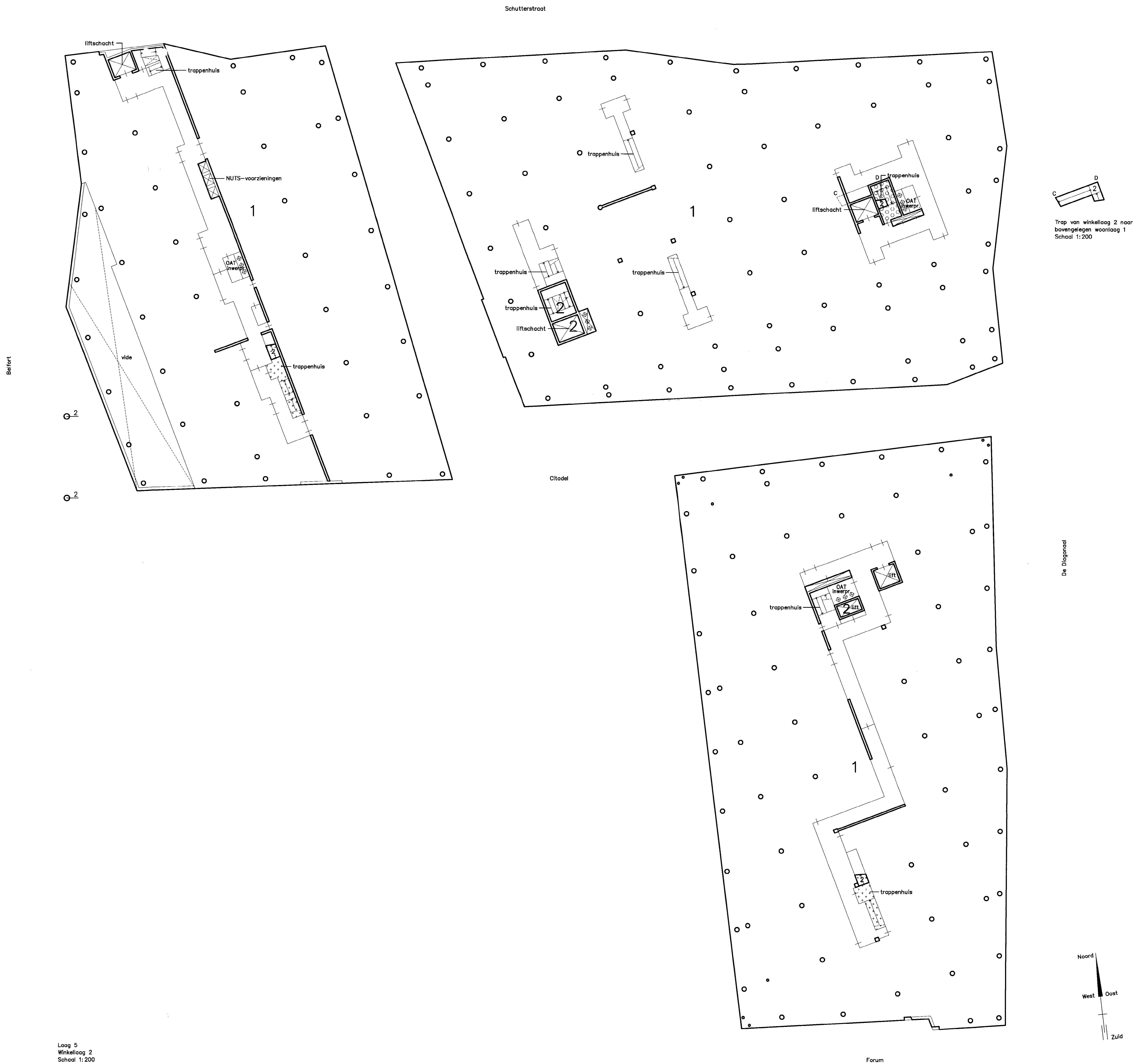
Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



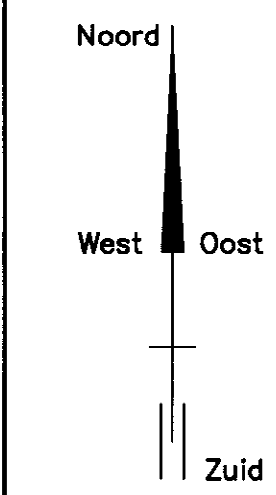
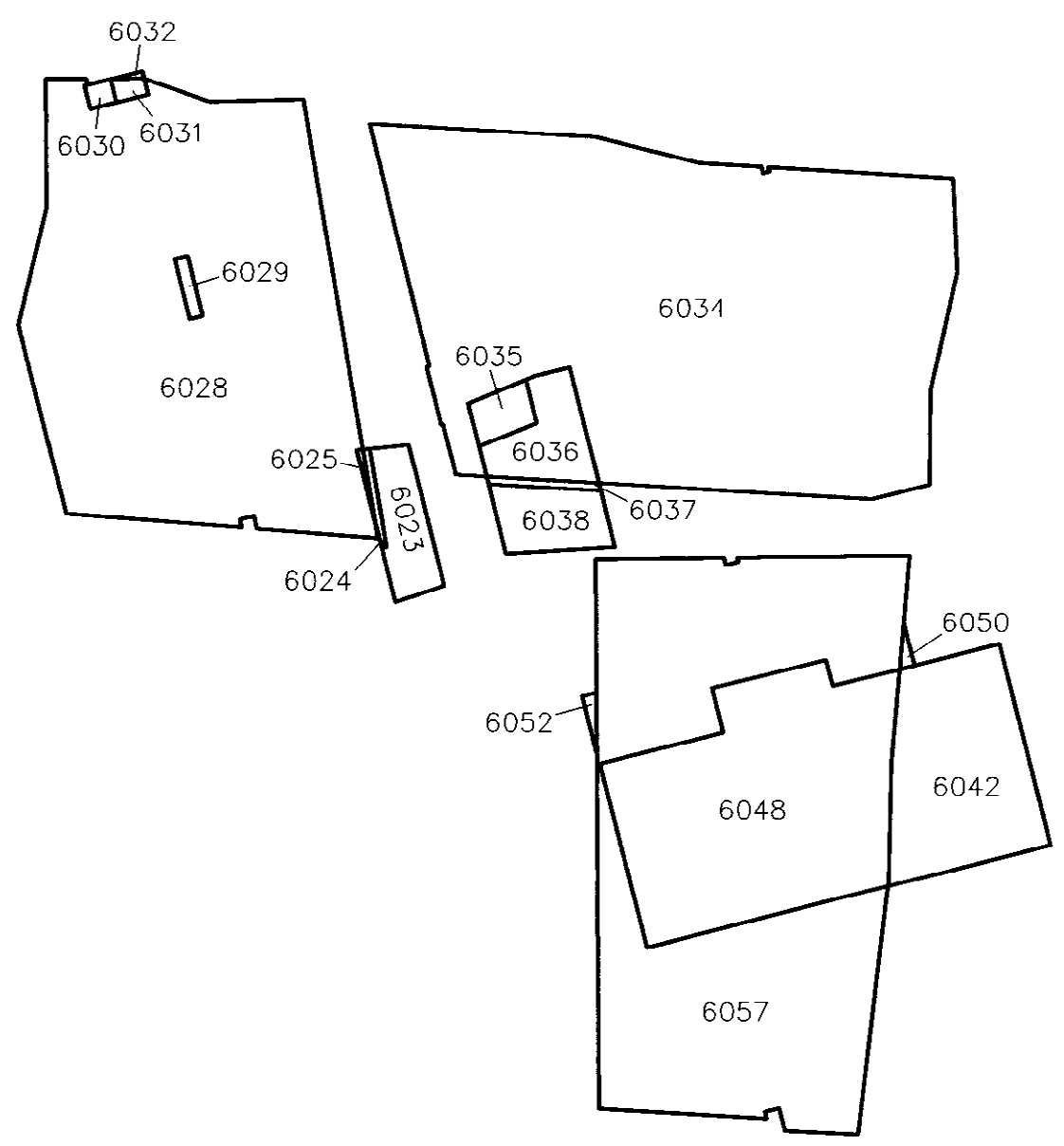
Bijlage 20031010-000068

24

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad



- RENVOL:
- = vluchtweg blok 1C
 - = vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C
 - = vluchtweg woningen en blok 1C
 - = vluchtweg gemeente
 - = vluchtweg gemeente en woningen
 - = vluchtweg woningen



SITUATIE
Schaal : 1 : 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alarmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord.
Voor de hiertoe, in de splitsing
Te betrekken rechten (appartementsrechten)
in de complexomschrijving 6059 A
Ledenstat. del. 2-10-2003
De Hypotheekswaarder
Mr. W. Loozen

Gewaarmed, De notaris: Mr. M. van Groningen
30 september 2003
Amsterdam, d.d. Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk / kanalen
in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107 Telefoon : 010-4053060
3001 DC Rotterdam Fax : 010-4055448

Project	: Stadshart Almere Blok 1	Hoofdsplitsing
	laag 5 (winkellaag 2)	2003, blad 05
Projectnr.	: 2077	
Gemeente	: Almere	
Formaat	: 1189x841	Datum : 29-09-2003
Schaal	: 1:200/1000	Wijz. A :
Getekend	: AB	Wijz. B :
Gecontroleerd	: WG	Wijz. C :
		Opdr.gaver: Lexence Advocaten & Notarissen
		Postbus 75999
		1070 AZ Amsterdam
		Telefoon : 020-5736736 Fax : 020-5736737

Laag 5
Winkellaag 2
Schaal 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkloidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20031010-000063

19

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad

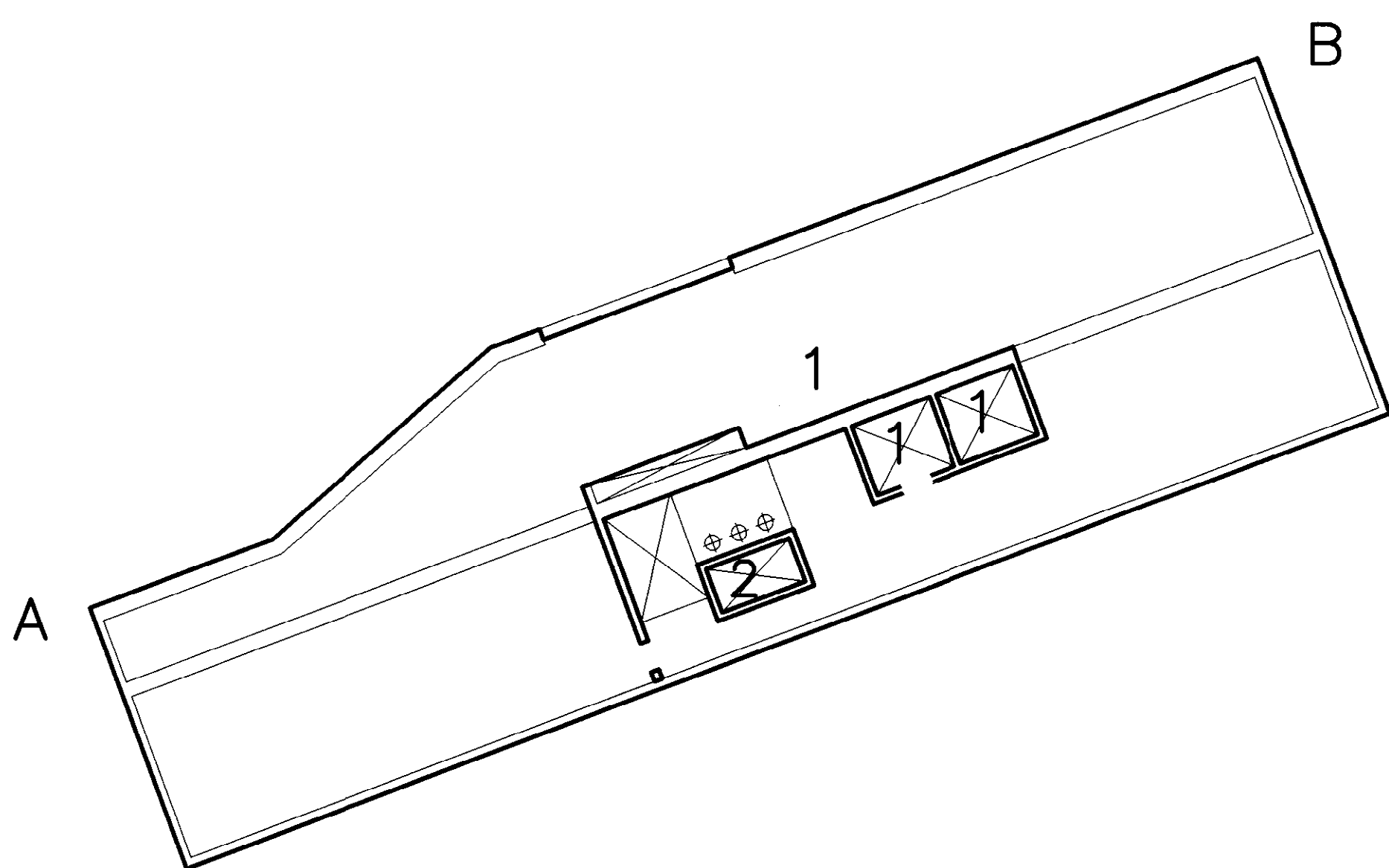
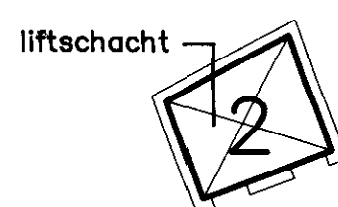
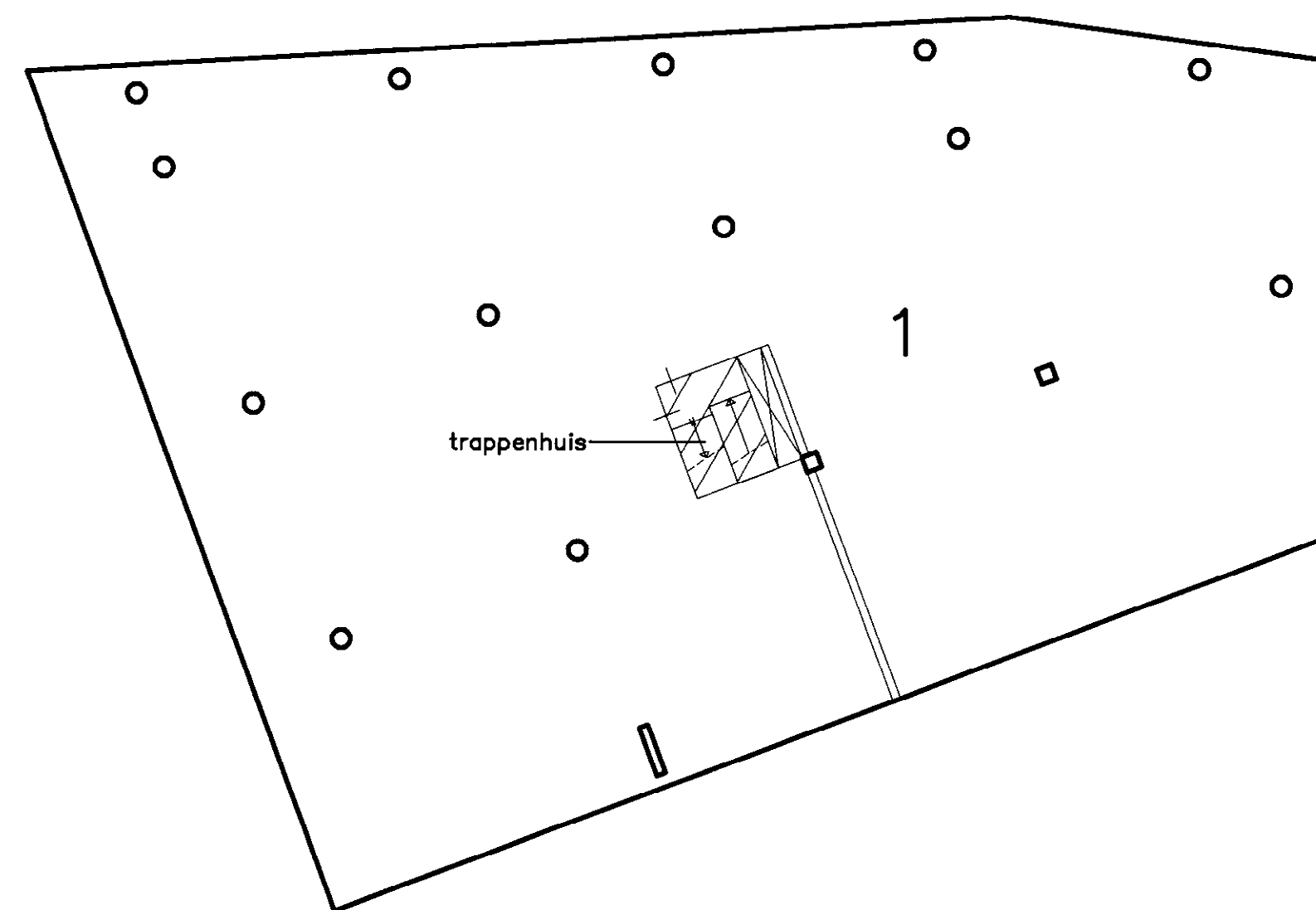
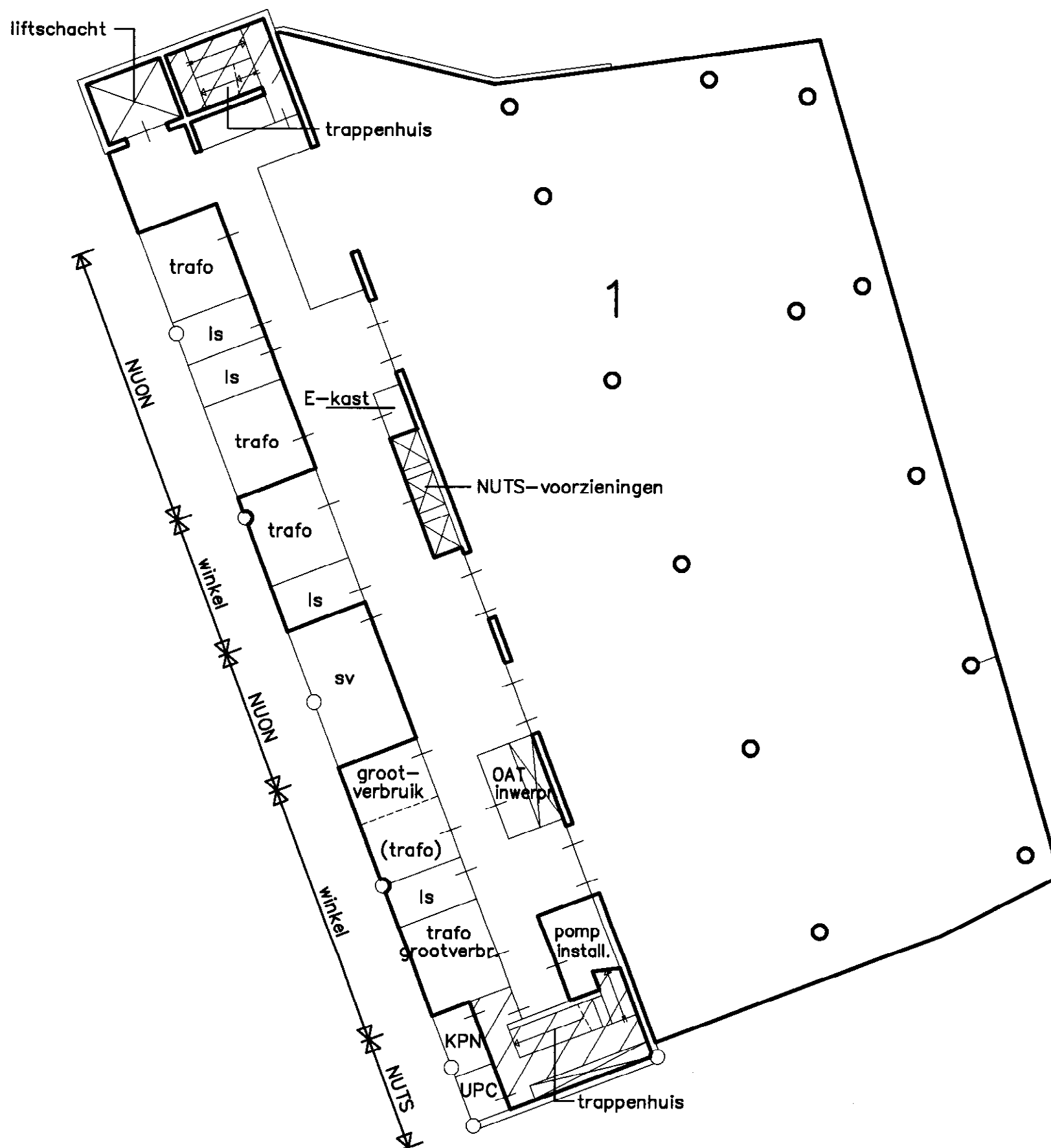
"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr:

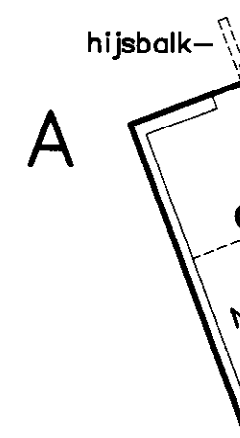
17

1		

1



Tussenlaag (schematisch) onder laag 3/mezzanine
t.p.v. installatieruimten/stijgpunten
Schaal 1:200



Laag 3
Mezzanine
Schaal 1:200

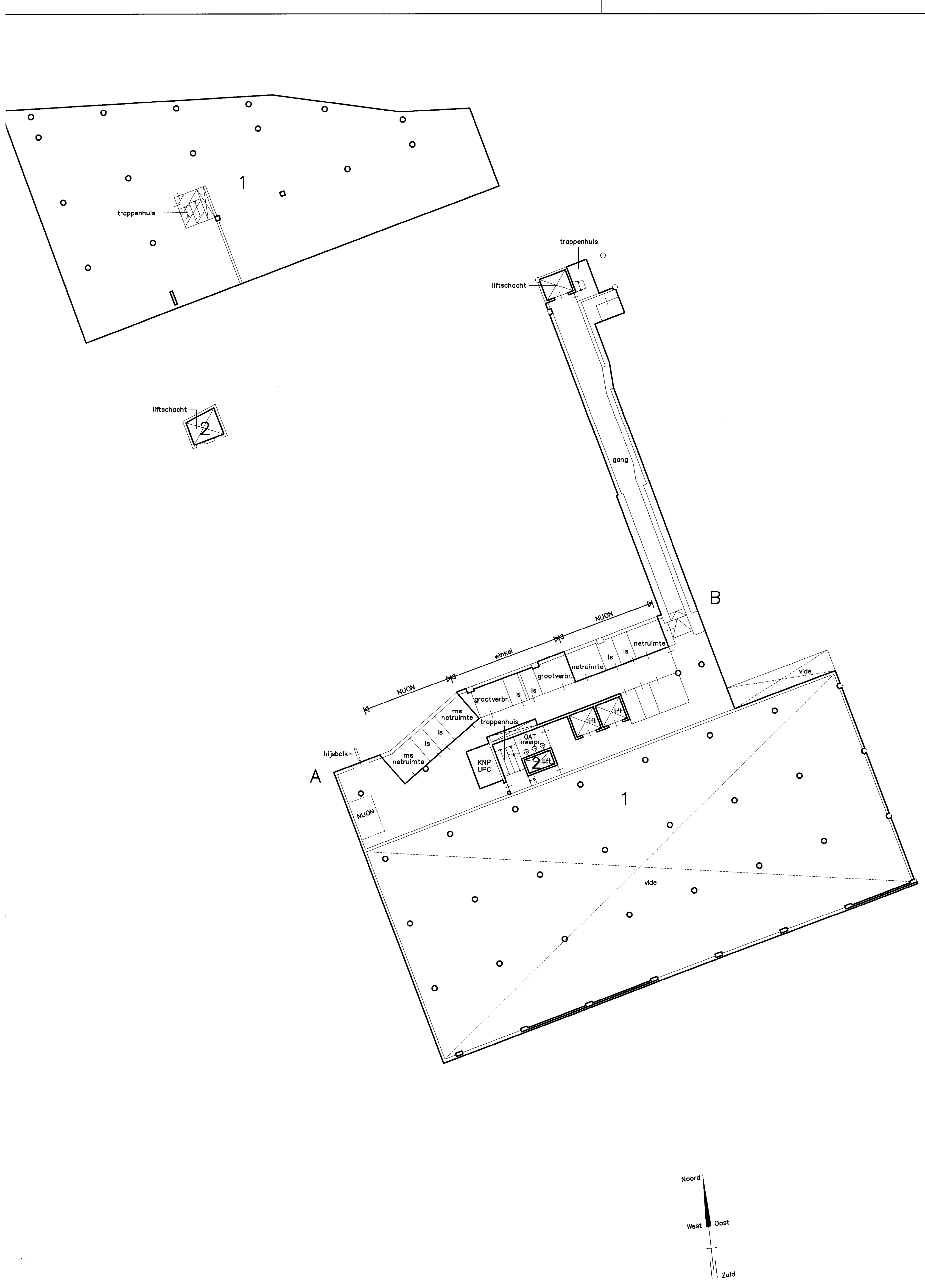
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

**"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"**

bijlage nr.

17

	2	



012345678910 CM

2

BEVUOG:

= vluchtweg blok 1C

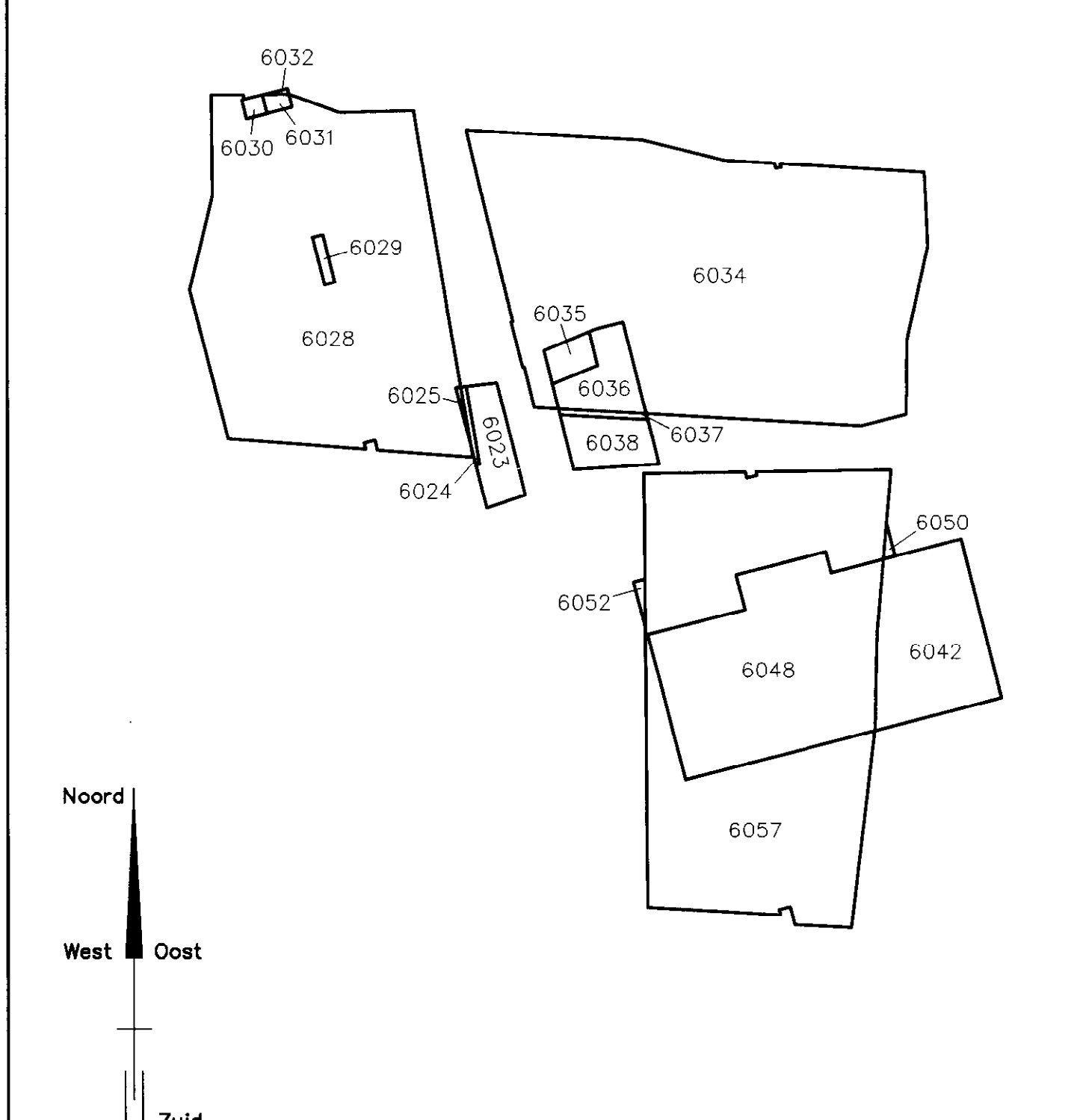
= vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C

= vluchtweg woningen en blok 1C

= vluchtweg gemeente

= vluchtweg gemeente en woningen

= vluchtweg woningen



SITUATIE
Schaal : 1 : 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord.

Voor de hierbij, in de splitsing
Te betrekken recht(en) appartementsrecht(en)
is de complexaanduiding 6059 A

Leijst, dd 2-10-2003
De Hypotheekbewaarder
Mr. W. Louwman

Gewaarmerkt,
De notaris:

Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d.

30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk ☒ / ☒ kanalen

In 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER
ROTTERDAM

Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam

Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 3 (mezzanine)

Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere

Hoofdsplitsing
2003, blad 03

Formaat : 1380x841	Datum : 29-09-2003	Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A:	Postbus 75999
Getekend : AB	Wijz. B:	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd : WG	Wijz. C:	Telefoon : 020-5736736 Fax: 020-5736737

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

**"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"**

bijlage nr.

17

		3.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

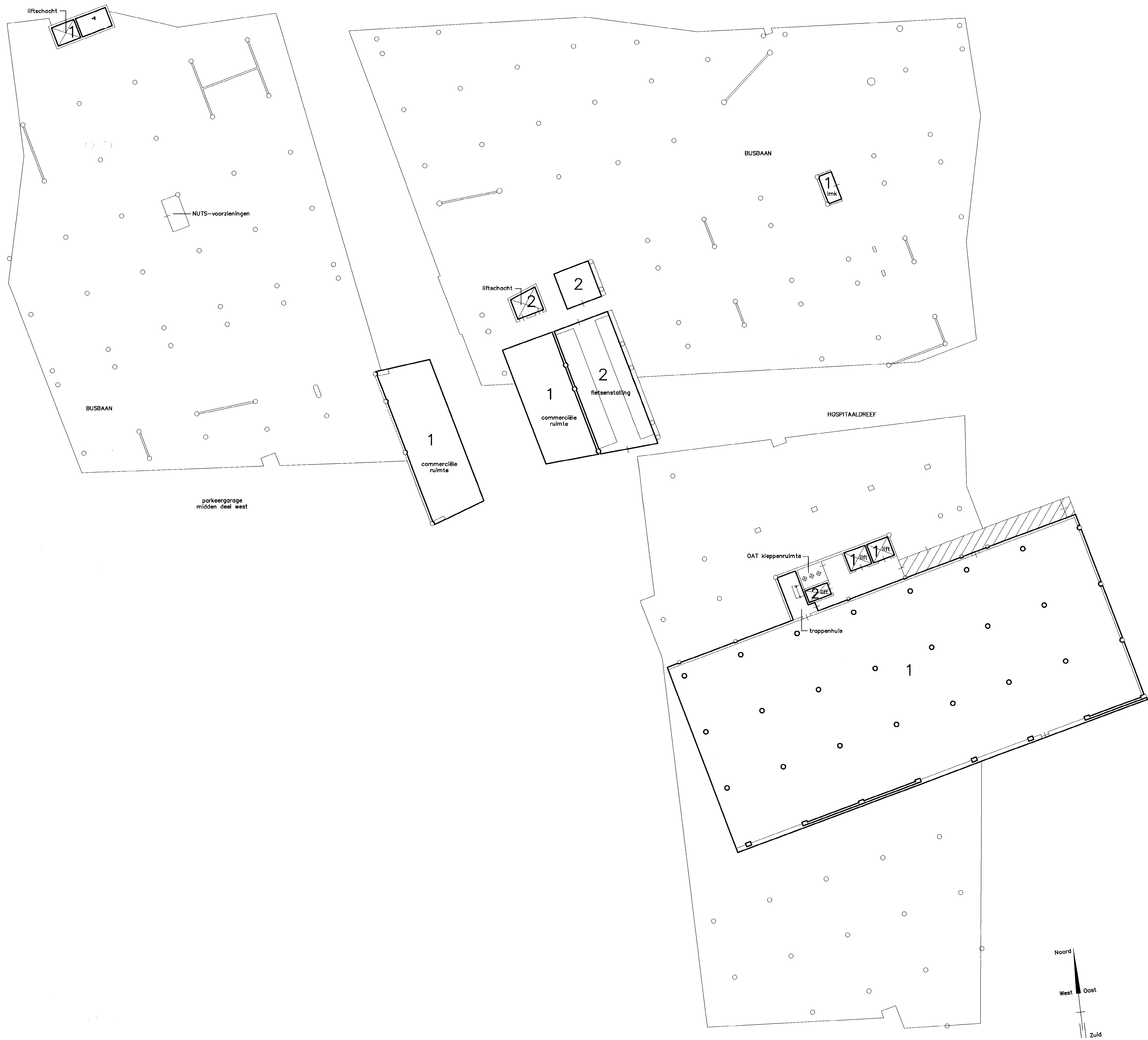
Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkloidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20031010-000061

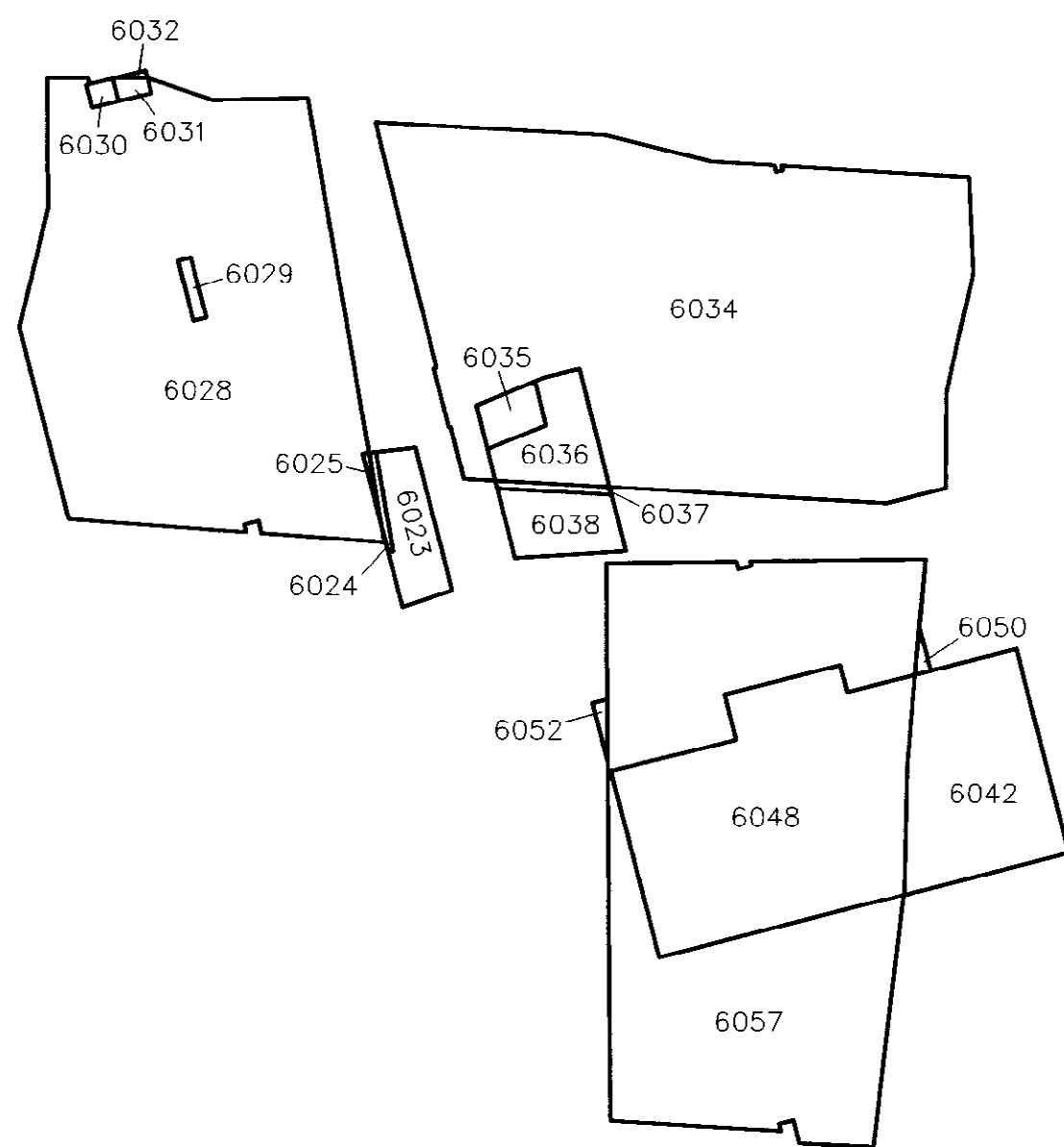
17

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad



RENVOL:

- = vluchtweg blok 1C
- = vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C
- = vluchtweg woningen en blok 1C
- = vluchtweg gemeente
- = vluchtweg gemeente en woningen
- = vluchtweg woningen



SITUATIE

Schaal : 1 : 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord.
Voor de hierbij, in de splitsing te betrekken rechten (appartementsrechten) in de conceptaanvraag 6059 A.
Lijstblad, dd. 2-10-2003
De Hypotheekbewaarder
Mr. W. Louwman

Gewaarmerkt, De notaris: Mr. M. van Groningen
Amsterdam, d.d. 30 september 2003
Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk / kanalen

In 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 1 (parkeerlaag 1)
Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere
Hoofdsplitsing 2003, blad 01

Formaat : 1189x841	Datum : 28-09-2003	Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A :	Postbus 75999
Getekend : AB	Wijz. B :	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd : WG	Wijz. C :	Telefoon : 020-5736736 Fax : 020-5736737

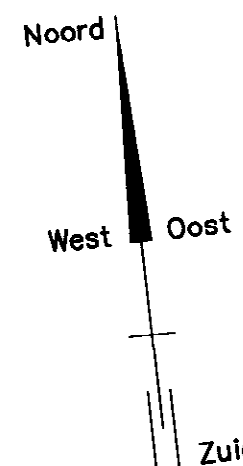
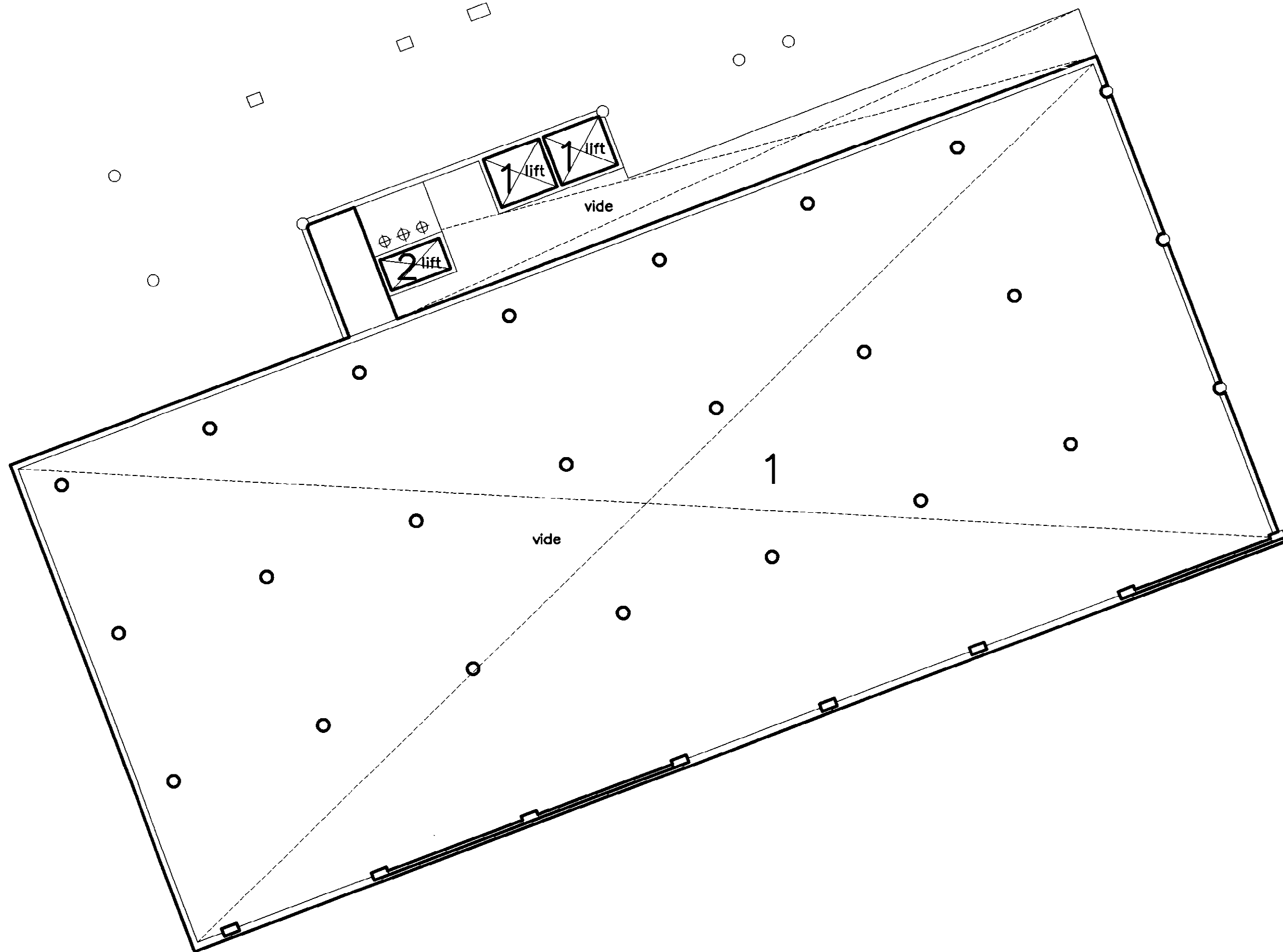
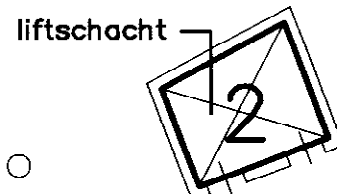
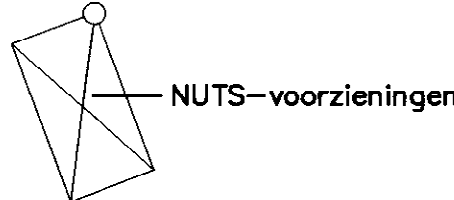
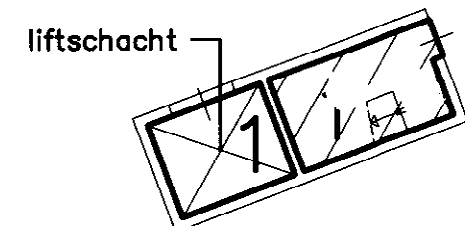
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkloidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

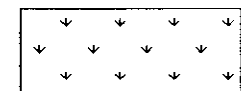


15
Bijlage 20031010-000059

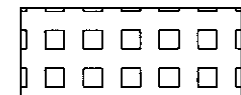
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad



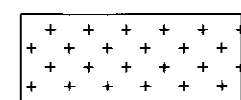
RENVOGI:



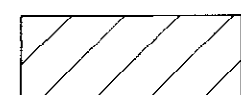
= vuchtweg blok 1C



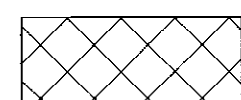
= vuchtweg woningen, gemeente en blok 1C



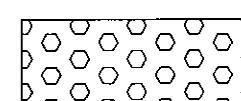
= vuchtweg woningen en blok 1C



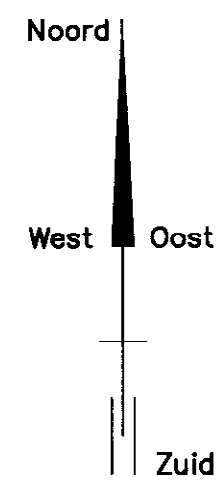
= vuchtweg gemeente



= vuchtweg gemeente en woningen



= vuchtweg woningen



SITUATIE

Schaal : 1 à 1000

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord,

Voor de hierbij, in de splitsing te brengen rechten van appartementsrechten in de complex aanduiding 6057 A

Lelystad, d.d. 2-10-2003
De Hypotheekwaarder
Mr. W. Louwman

Gewoone markt,
De notaris:

Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d.

30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk

☒ / ☒ kanalen

in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 2 (parkeerlaag 2)

Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere

Hoofdsplitsing
2003, blad 02

Formaat : 1189x841	Datum : 28-09-2003	Opdr.gever : Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A :	Postbus 75999
Getekend : AB	Wijz. B :	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd : WG	Wijz. C :	Telefoon : 020-5736736 Fax : 020-5736737

Laag 2
Parkeerlaag 2
Schaal 1:200

M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

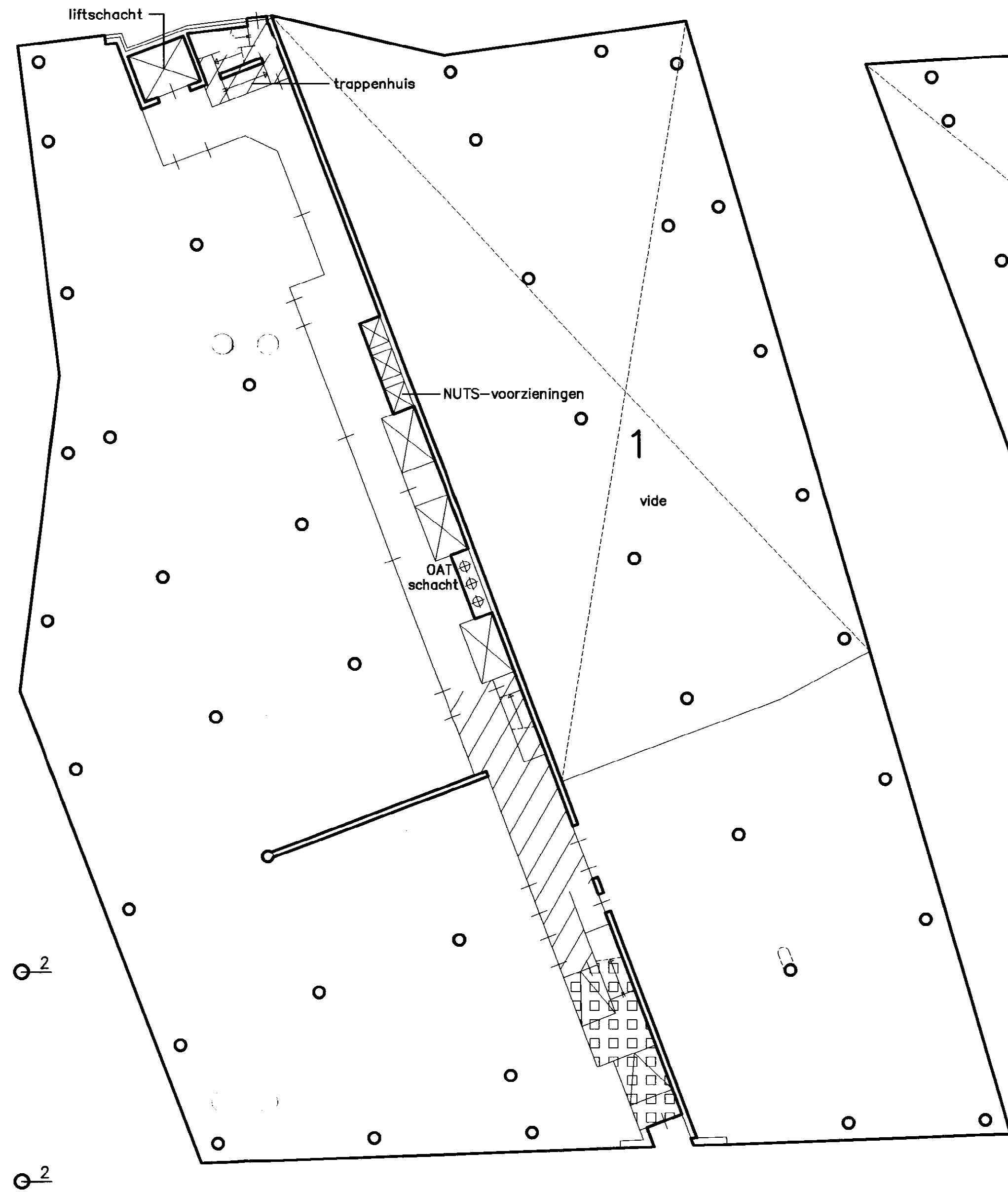


Bijlage 20031010-000060

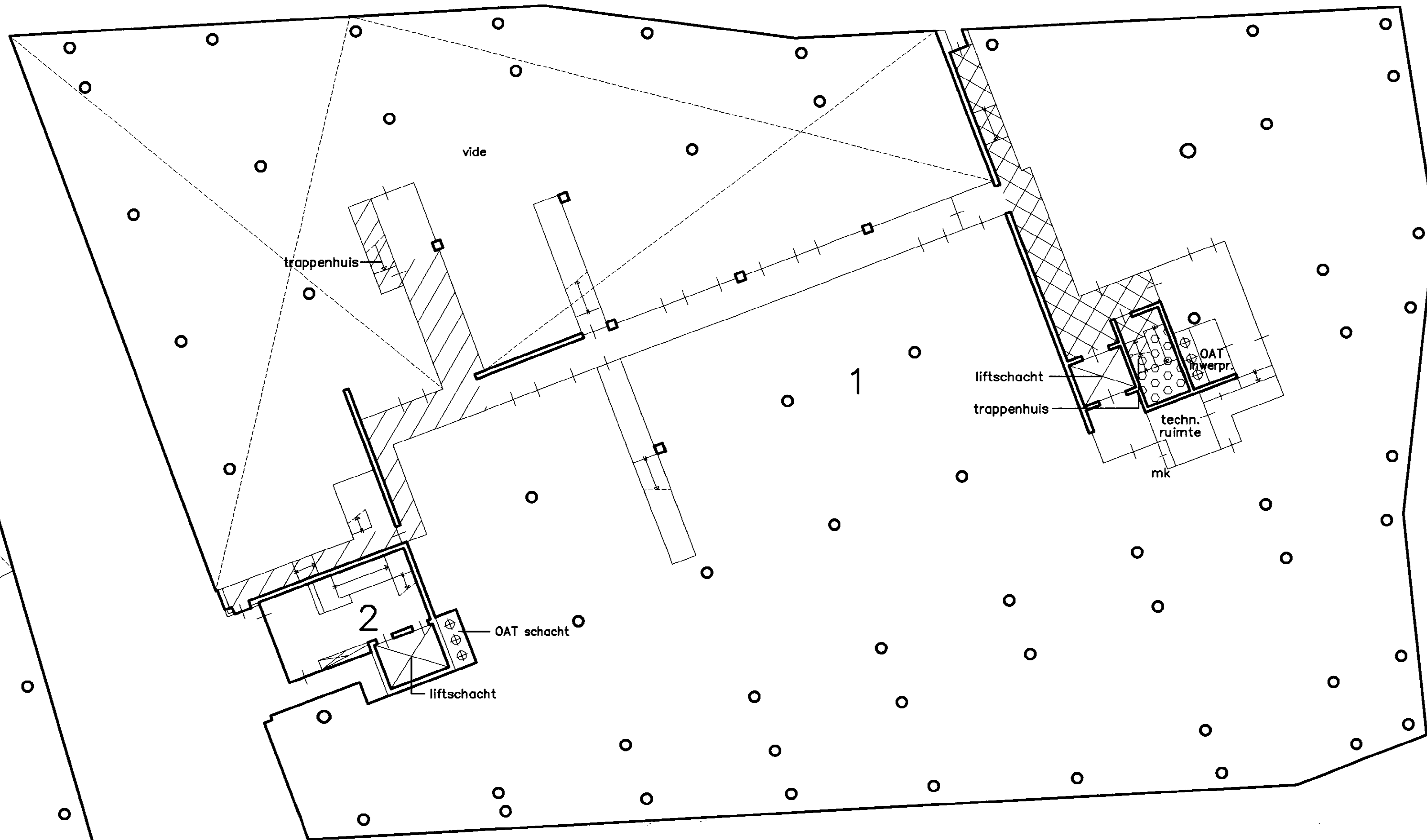
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp⁴, deel 2635 nummer 169
te Lelystad

16

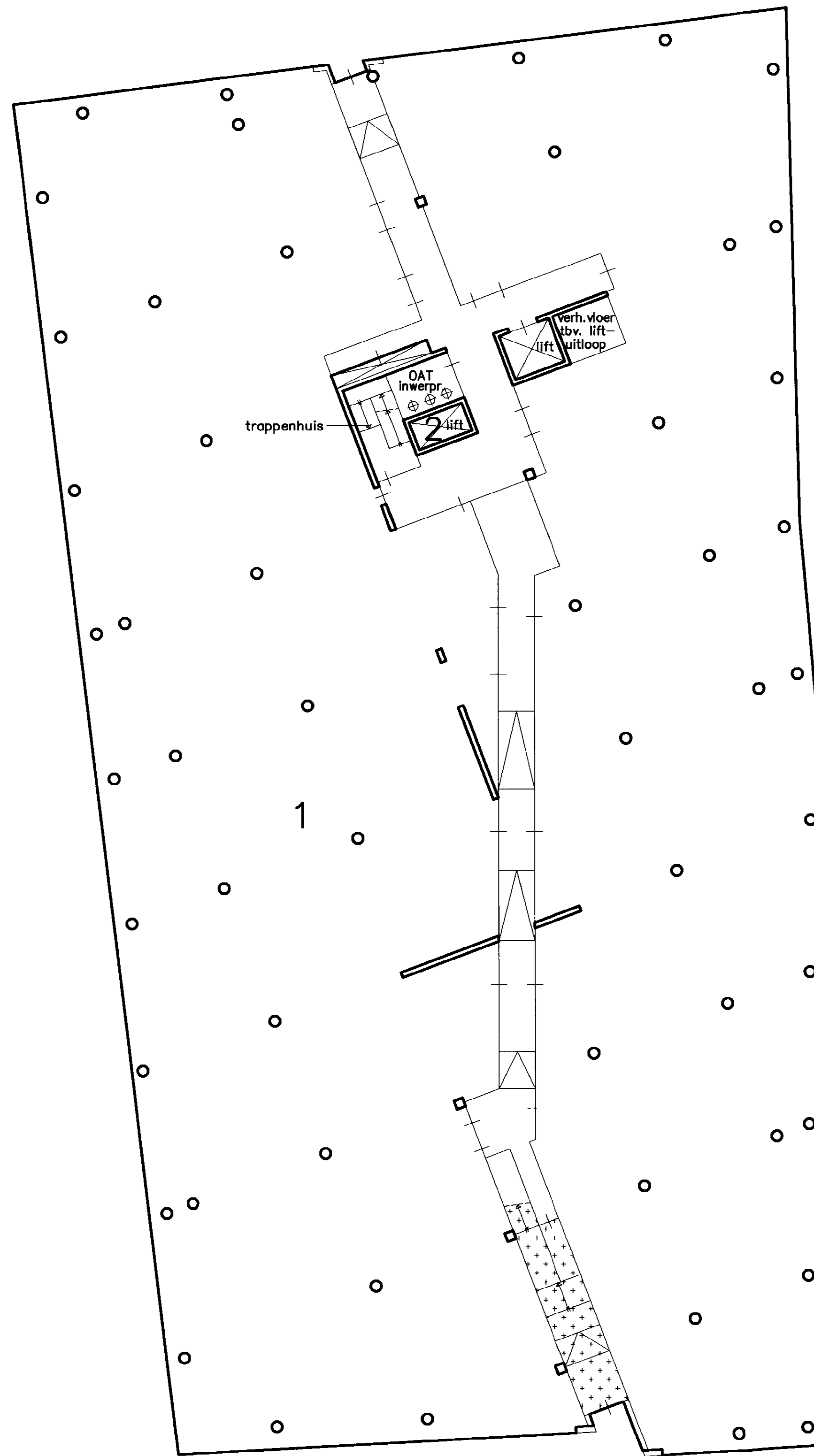
Belfort



Schutterstraat

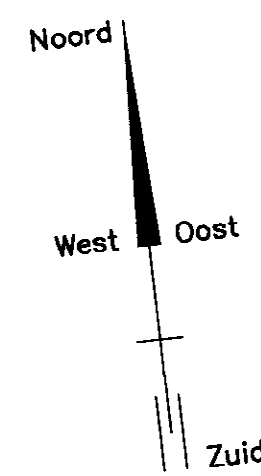


Citadel



Forum

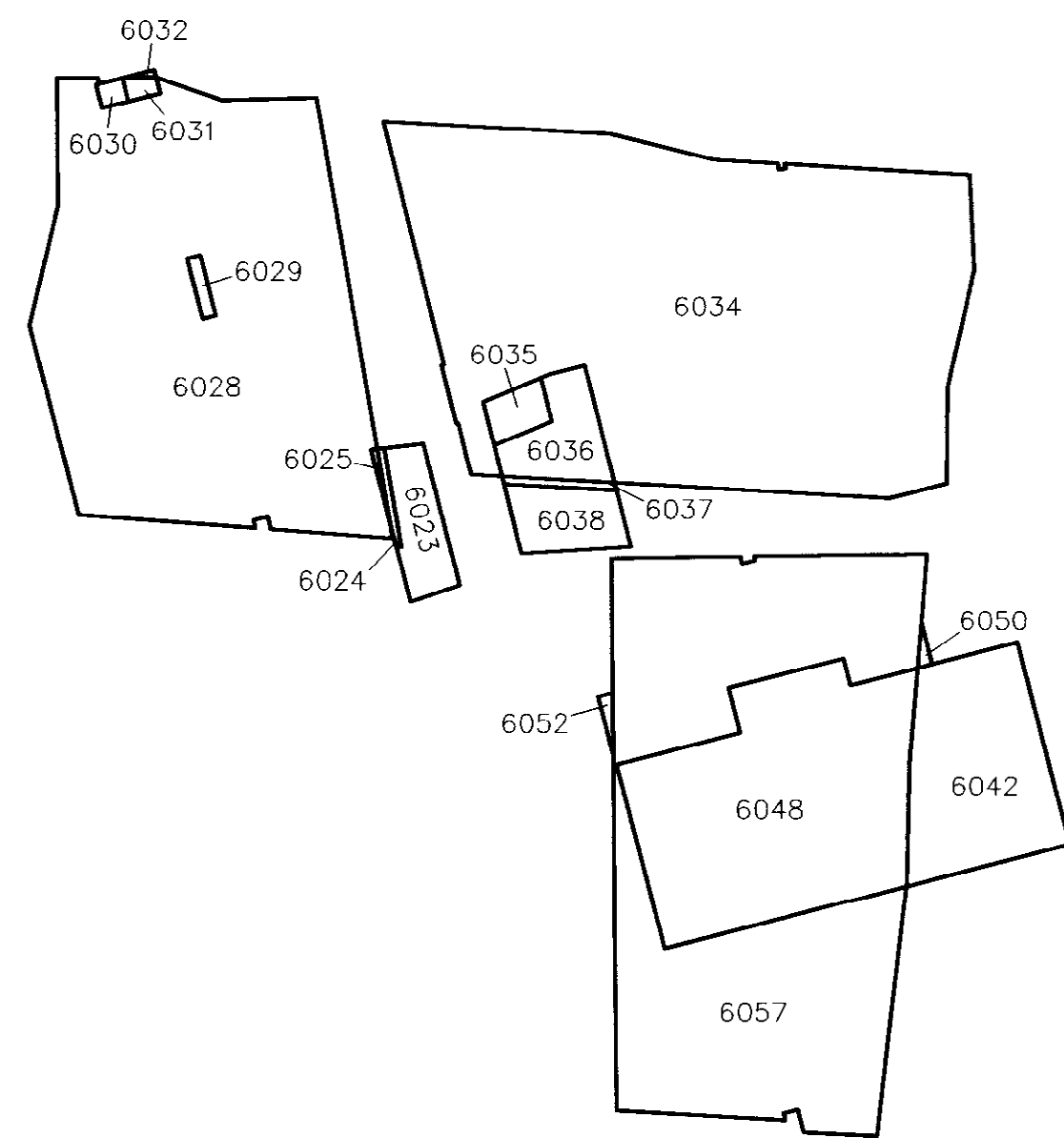
De Diegenaal



Laag 4
Winkellaag 1
Schaal 1:200

RENYVOOL:

- = vluchtweg blok 1C
- = vluchtweg woningen, gemeente en blok 1C
- = vluchtweg woningen en blok 1C
- = vluchtweg gemeente
- = vluchtweg gemeente en woningen
- = vluchtweg woningen



SITUATIE

Schaal : 1 à 1000

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplijting in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere

Sectie : K

Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening uitgevoerd:
Voor de tekening, in de opstelling
Tevens kan recht van opstal (appartementsrechten)
is de complexaanduiding 6059 A
Lelystad, 04-2-10-2003
De Rijksbouwmeester
Mr. W. Louwman

Gewaarmerkt,
De notaris:

Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d.

30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk / kanalen

in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010-4053060
Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 4 (winkellaag 1)

Projectnr. : 2077
Gemeente : Almere

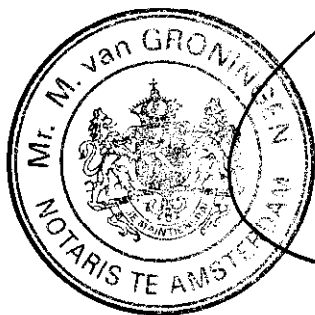
Hoofdsplijting
2003, blad 04

Formaat : 1189x841	Datum : 29-09-2003	Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A:	Postbus 75999
Getekend : AB	Wijz. B:	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd: WG	Wijz. C:	Telefoon : 020-5736736 Fax: 020-5736737

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend:

M. van Groningen)

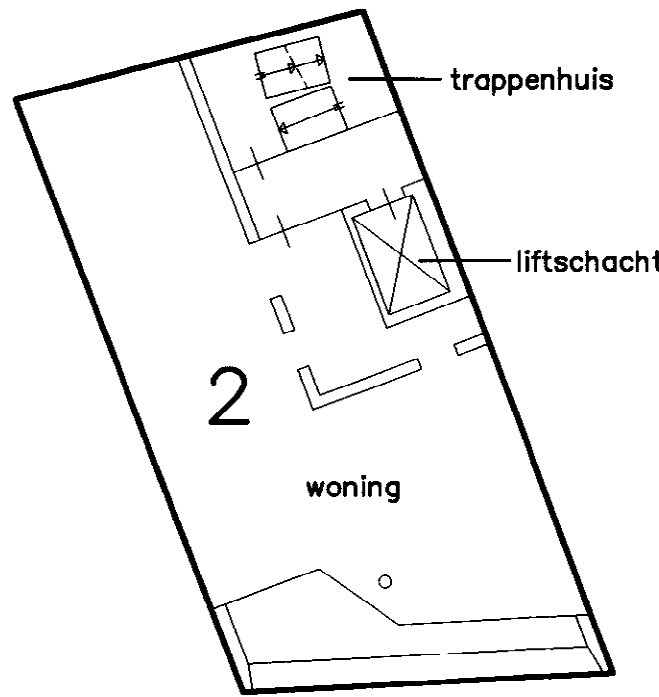
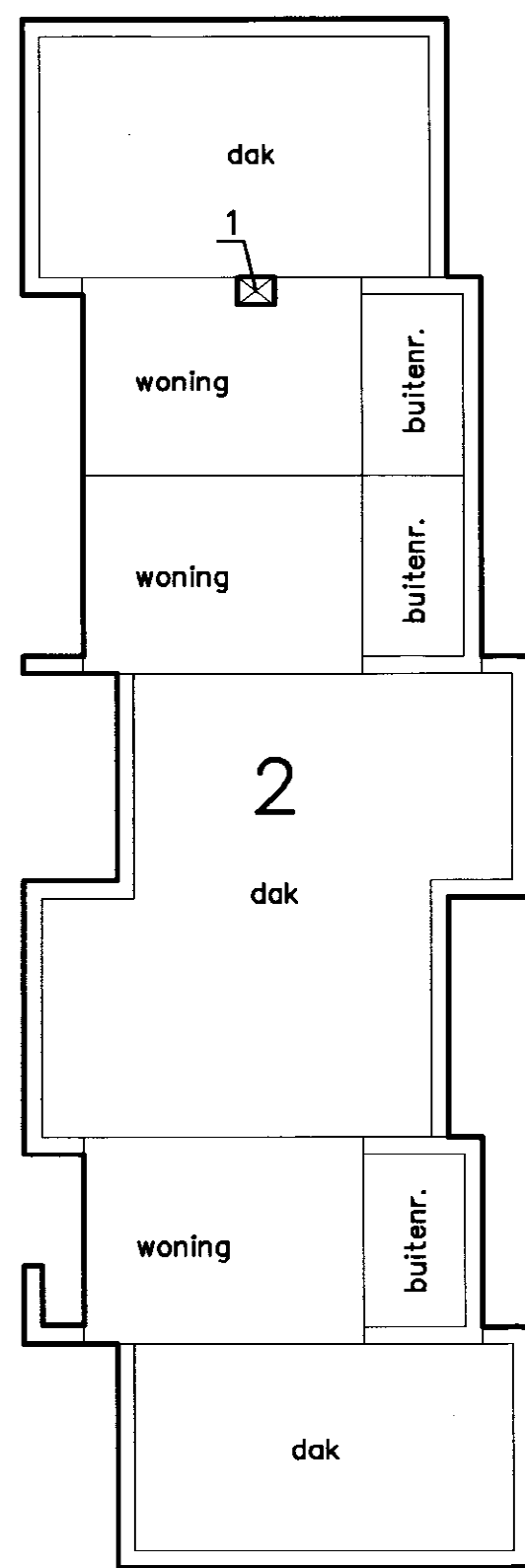
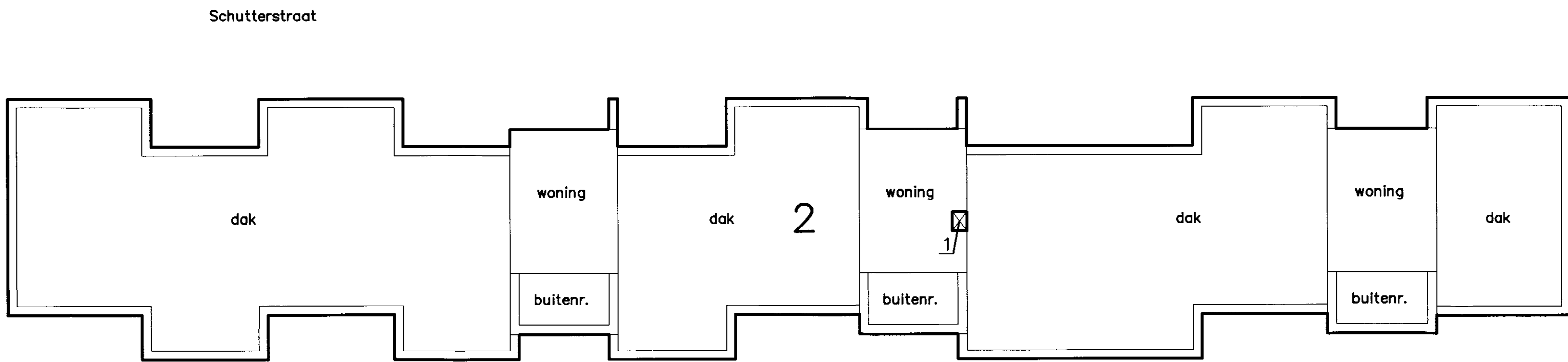
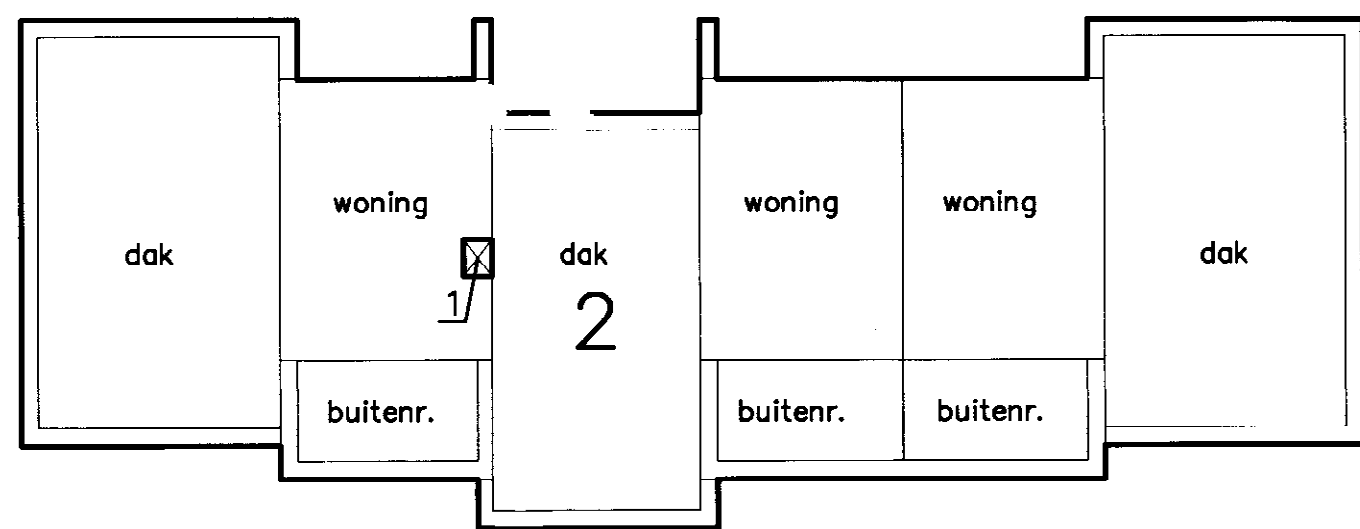
Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20031010-000062

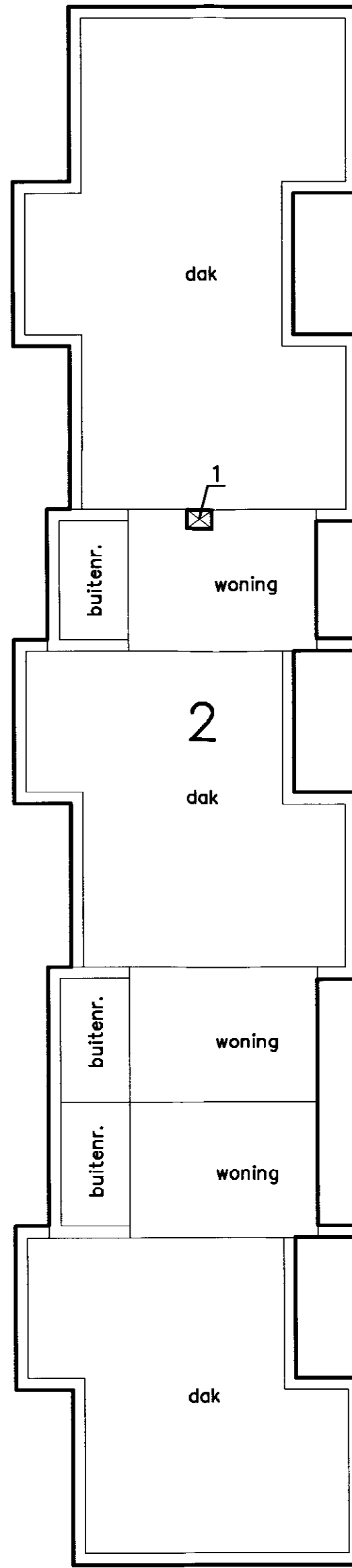
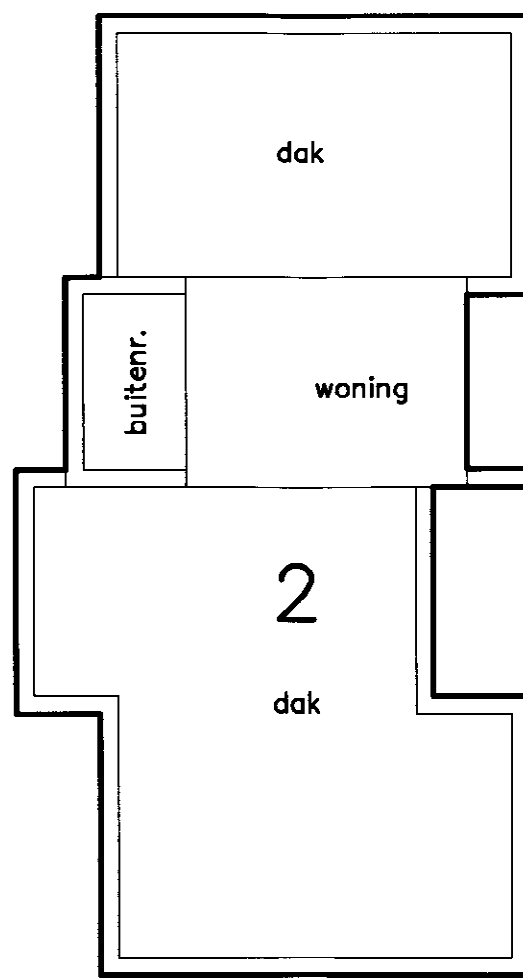
100

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad

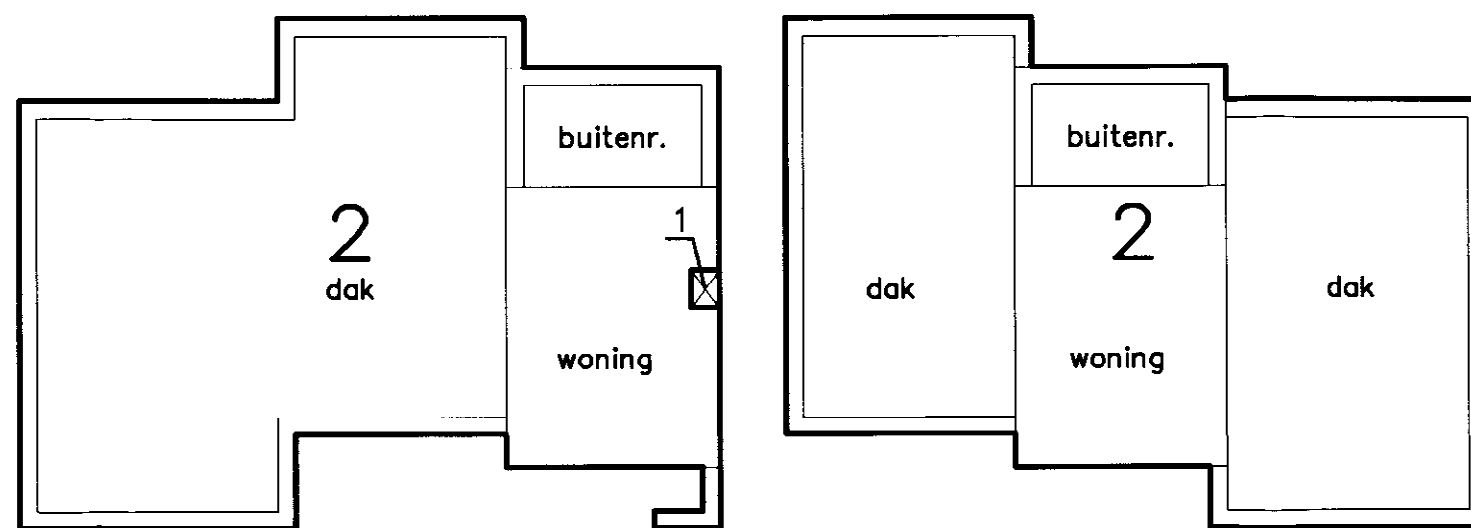


Laag 8
Woontoren
Schaal 1:200

Citadel

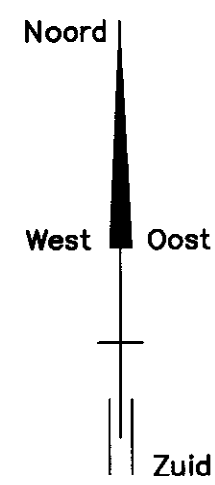


De Diagonaal



Forum

Laag 8
Woonlaag 3
Schaal 1:200



SITUATIE

Schaal : 1 à 1000
Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038, 6042, 6048, 6050, 6052, 6057

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van de kadastrale percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6025, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6034, 6035, 6036, 6042, 6048, 6057

alsmede het zakelijk recht van opstal ten laste van de navolgende percelen

Gemeente : Almere
Sectie : K
Nummer(s) : 6023, 6024, 6037, 6038, 6050, 6052

Tekening akkoord.
Voor de hantij, in de splitsing.
Te betrekken recht(en)appartementsrecht(en)
In de complexaanduiding 6029 A
Lelystad, dd. 2-10-2003
De Hypotheekbankvander
Mr. W. Loosman

Gewaarmedkl,
De notaris: Mr. M. van Groningen

Amsterdam, d.d. 30 september 2003

Getek. Mr. M. van Groningen

Gemeenschappelijk ☐ / ☒ kanalen

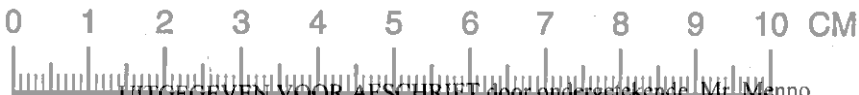
in 10 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107 Telefoon : 010-4053060
3001 DC Rotterdam Fax : 010-4055448

Project : Stadshart Almere Blok 1
laag 8 (woonlaag 3)

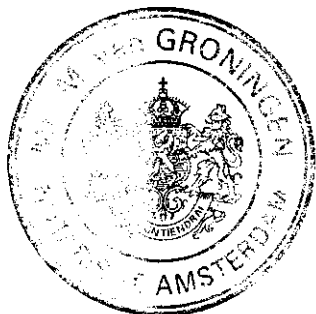
Projectnr. : 2077 Hoofdsplitsing
Gemeente : Almere 2003, blad 09

Formaat : 1189x841	Datum : 29-09-2003	Opdr.gever: Lexence Advocaten & Notarissen
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A:	Postbus 75999
Getekend : AB	Wijz. B:	1070 AZ Amsterdam
Gecontroleerd : WG	Wijz. C:	Telefoon : 020-5736736 Fax : 020-5736737



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 9 oktober 2003 verleden voor ondergetekende. (Getekend: M. van Groningen)

Ondergetekende, Mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20031010-000067

23

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2635 nummer 169
te Lelystad