

Ref: JBO/SEV (11december 2020.13)

Dos: 2019.1637.01

Stap VI

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Project BossoNova, Toren Bossa, Toren Nova en de Parkeergarage te Haarlem)

Heden, negentien maart tweeduizend eenentwintig (19-03-2021), verschijnt voor mij, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Amsterdam: mevrouw mr. Simone Carlijn Evers, geboren te Naarden op eenendertig mei negentienhonderdnegentig, die inzake deze akte haar adres heeft te 1072 SB Amsterdam, Jozef Israëlskade 46, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VORM Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Rechthebbende**.

De Rechthebbende verklaart:

VOLMACHT

Van de volmacht van de Rechthebbende blijkt uit een notariële volmacht op vijftientwintig januari tweeduizend negentien (25-01-2019) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam.

CONSIDERANS

1. De Rechthebbende is:

- a. eigenaar van de percelen grond waarop een woontoren gerealiseerd zal worden (Toren Bossa), gelegen te Haarlem aan het Spijkerboorpad, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummer 1919, ter grootte van ongeveer zes are en vierentwintig centiare (6 a 24 ca), waaraan door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel Bossa**;
- b. eigenaar van de percelen grond waarop een woontoren gerealiseerd zal worden (Toren Nova), gelegen te Haarlem aan het Spijkerboorpad, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummer 1916, groot (ongeveer) zes are en vierentwintig centiare (6 a 24 ca), waaraan door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel Nova**;
- c. rechthebbende tot het zelfstandige recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, om op en onder het perceel grond, gelegen nabij het Aziëpark en aan het Spijkerboorpad te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1915, 1914 en 1918, ter grootte van achtendertig are en zeventig centiare (38 a 70 ca), tweeënveertig centiare (42 ca) en elf centiare (11 ca), waaraan door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, een parkeerbak en een fietsenstalling onder maaiveldniveau en een in- en uitrit, een vluchtluk en een rooster ten behoeve van de afvoer ventilatielucht van de parkeerbak op maaiveldniveau, hierna te noemen: **de Parkeergarage**, in eigendom te hebben, te houden, te (laten) onderhouden, te (laten) gebruiken, te (laten) herstellen, te (laten) vervangen en te (laten) vernieuwen, hierna te noemen: **het RVO Parkeergarage**,

hierna samen te noemen: **het Registergoed**.

2. De Rechthebbende heeft een bouwplan ontwikkeld betreffende het Perceel Toren Bossa, het Perceel Toren Nova en het RVO Parkeergarage, hierna te noemen: **Project BossoNova** (voorheen bekend als Project Parktorens, bestaande uit: Woontoren A, Woontoren B en de Parkeergarage), onder meer bestaande uit:

- a. een gebouw bestaande uit veertien (14) bouwlagen (op de begane grond tot en met

- de dertiende (13^{de}) verdieping met achtenzeventig (78) woningen, dertien (13) bergingen en overige voorzieningen, hierna te noemen: **Toren Bossa**;
- b. een gebouw bestaande uit elf (11) bouwlagen (op de begane grond tot en met de twaalf (12^{de}) verdieping met vierenzestig (64) woningen, acht (8) bergingen en overige voorzieningen, hierna te noemen: **Toren Nova**;
 - c. de Parkeergarage bestaande uit twee verdiepingen met tweehonderdelf (211) auto-opstelplaatsen, vijftien (15) bergingen, (gemeenschappelijke) fietsen-opstelplaatsen en overige voorzieningen.
3. Ter realisatie van het Project BossaNova zal de Rechthebbende:
 - a. het Perceel Toren Bossa en Toren Bossa, het Perceel Toren Nova en Toren Nova en het RVO Parkeergarage en de Parkeergarage betrekken in een splitsing in appartementsrechten, overeenkomstig het bepaalde in deze akte van splitsing met het daarin vast te stellen reglement en de daarbij behorende splitsingstekening;
 - b. vervolgens:
 - i. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het Perceel Toren Bossa en Toren Bossa betrekken in een ondersplitsing in appartementsrechten, overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vast te stellen reglement;
 - ii. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het Perceel Toren Nova en Toren Nova betrekken in een ondersplitsing in appartementsrechten, overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vast te stellen reglement;
 - iii. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het RVO Parkeergarage en de Parkeergarage betrekken in een ondersplitsing in appartementsrechten, overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vast te stellen reglement.
 4. Uitgangspunt van deze splitsing in appartementsrechten is dat alle bouwkundige onderdelen, voorzieningen, ruimten, installaties en leidingen (alles in de ruimste zin van het woord) onderdeel uitmakend van het betreffende Privé-gedeelten van respectievelijk Toren Bossa, Toren Nova en de Parkeergarage en dat enkel de op de aan deze akte gehechte splitsingstekening met grijze arcering weergegeven traforuimte en fietsenstalling gemeenschappelijk is.

VERKRIJGINGEN

De Rechthebbende heeft het Perceel Toren Bossa en het Perceel Toren Nova verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, in deel 79358 nummer 2, op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) van een afschrift van de akte van levering (Stap IV), op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020), verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht.

De Rechthebbende heeft het RVO Parkeergarage verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, in deel 79358 nummer 1, op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) van een afschrift van de akte van vestiging recht van opstal (Stap III), op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020), verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens het Kadaster is het Registergoed niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

OPSTALRECHTEN

1. Het Perceel Toren Bossa en het Perceel Toren Nova zijn belast met het zelfstandige rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, met adres 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08021677, gevestigd bij akte vestiging rechten van opstal (Stap V) op heden verleden voor mr. K. de

Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.

2. Het Perceel Toren Bossa en het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie X nummers 1915, 1914 en 1918 (waar de Parkeergarage is gelegen en het RVO Parkeergarage op is gevestigd) zijn – met het oog op het te realiseren Project BossaNova – belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **de Opstaller Toren Bossa**, inhoudende: de door of namens de Opstaller Toren Bossa in voormeld perceel en appartementencomplex te realiseren energieopwekkingsinstallatie, onder meer bestaande uit:

- a. de inrichting voor transport en distributie van warmte en koude (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- b. de aan te leggen/aangelegde bodemplussen, een en ander zoals indicatief aangegeven op de tekening waarvan een kopie is gehecht aan voormelde akte van vestiging recht van opstal,

hierna te noemen: **de EOI Toren Bossa**,

gevestigd bij akte vestiging recht van opstal (Stap I) op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is in de openbare registers voor registergoederen op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) in deel 79337 nummer 198 (in deze akte wordt gesproken van Woontoren A).

3. Het Perceel Toren Nova en het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie X nummers 1915, 1914 en 1918 (waar de Parkeergarage is gelegen en het RVO Parkeergarage op is gevestigd) zijn – met het oog op het te realiseren Project BossaNova – belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **de Opstaller Toren Nova**, inhoudende: de door of namens de Opstaller Toren Nova in voormeld perceel en appartementencomplex te realiseren energieopwekkingsinstallatie, onder meer bestaande uit:

- a. de inrichting voor transport en distributie van warmte en koude (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- b. de aan te leggen/aangelegde bodemplussen, een en ander zoals indicatief aangegeven op de tekening waarvan een kopie is gehecht aan voormelde akte van vestiging recht van opstal,

hierna te noemen: **de EOI Toren Nova**,

gevestigd bij akte vestiging recht van opstal (Stap II) op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is in de openbare registers voor registergoederen op twintig oktober tweeduizend twintig (20-10-2020) in deel 79337 nummer 199 (in deze akte wordt gesproken van Woontoren B).

4. Het Perceel Parkeergarage is belast met het RVO Parkeergarage.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

SPLITSINGSVOORNEMEN

1. De Rechthebbende heeft besloten over te gaan tot:
 - a. de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 BW;
 - b. vaststelling van het bijbehorende reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 BW en
 - c. oprichting van de bijbehorende vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e BW.
2. De onroerende zaak waarop het Registergoed betrekking heeft is uitgelegd in een tekening bestaande uit vier (4) bladen, als bedoeld in artikel 5:109 BW, welke tekening aan deze akte is gehecht, na te zijn goedgekeurd door de bewaarder van voormelde openbare registers, waarbij voor het Registergoed als complexaanduiding is vastgesteld: 1926A. Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot genomen op zeventien maart tweeduizend eenentwintig (17-03-2021) onder nummer 20210316000175.
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een als appartementsindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten drie (3) appartementsrechten.

SPLITSING

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Rechthebbende hierbij over tot de splitsing in appartementsrechten, vaststelling van het bijbehorende reglement en oprichting van de vereniging van eigenaars, waarbij de volgende appartementsrechten ontstaan:

APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de percelen grond kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummer 1919, ter grootte van ongeveer zes are en vierentwintig centiare (6 a 24 ca), te realiseren gebouw bestaande uit veertien (14) bouwlagen (op de begane grond tot en met de dertiende (13^{de}) verdieping met achtenzeventig (78) woningen, dertien (13) bergingen en overige voorzieningen, alsmede de fotovoltaïsche systemen (zonnepanelen) die aangesloten zullen worden op en behorende bij deze woningen gelegen op het dak van Toren Bossa, gelegen te Haarlem aan het Spijkerboorpad, kadastraal bekend gemeente **Haarlem sectie X complexaanduiding 1926-A appartementsindex 1**, uitmakende het achtduizend eenhonderdzes/zeventienduizend eenhonderdvierennegentigste (8.106/17.194^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de percelen grond kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummer 1916, groot (ongeveer) zes are en vierentwintig centiare (6 a 24 ca), te realiseren gebouw bestaande uit elf (11) bouwlagen (op de begane grond tot en met de twaalf (12^{de}) verdieping met vierenzestig (64) woningen, acht (8) bergingen en overige voorzieningen, alsmede de fotovoltaïsche systemen (zonnepanelen) die aangesloten zullen worden op en behorende bij deze woningen gelegen op het dak van Toren Nova, gelegen te Haarlem aan het Spijkerboorpad, kadastraal bekend gemeente **Haarlem sectie X complexaanduiding 1926-A appartementsindex 2**, uitmakende het zesduizend tweehonderdtweënnegentig/zeventienduizend eenhonderdvierennegentigste (6.292/17.194^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op en onder het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1915, 1914 en 1918, ter grootte van achtendertig are en zeventig centiare (38 a 70 ca), tweeënveertig centiare (42 ca) en elf centiare (11 ca), te realiseren parkeergarage bestaande uit twee

verdiepingen met tweehonderdelf (211) auto-opstelplaatsen en veertien (14) bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling onder maaiveldniveau en een in- en uitrit, een vluchtluk en een rooster ten behoeve van de afvoer ventilatielucht van de parkeerbak op maaiveldniveau, gelegen nabij het Aziëpark te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem sectie X complexaanduiding 1926-A appartementsindex 3**, uitmakende het tweeduizend zevenhonderdzesennegentig/zeventienduizend eenhonderdvierennegentigste (2.796/17.194^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

REGLEMENT VAN SPLITSING

De Rechthebbende stelt hierbij het reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 BW, vast, bestaande uit:

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

zodat het reglement integraal luidt als volgt.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. **Akte:**
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. **Appartementsrecht:**
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. **Artikel:**
een artikel van het Reglement;
- d. **Beheerder:**
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. **Bestuur:**
het Bestuur van de VVE;
- f. **Boekjaar:**
het boekjaar van de VVE;
- g. **Commissie:**
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. **BW:**
het Burgerlijk Wetboek;
- i. **Eigenaar:**
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. **EOI:**
de energieopwekkingsinstallaties zoals hiervoor nader omschreven ten behoeve van het Gebouw;
- k. **Fietsenstalling:**
de in de Parkeergarage gelegen, tot de Gemeenschappelijke Ruimten behorende

ruimte, fietsenstalling, alsmede de (dubbellaagse)rekken in deze ruimte met alle daarbij behorende voorzieningen en overige werken;

- l. **Gebouw:**
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- m. **Gebruiker:**
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- n. **Gemeenschap:**
de in de Splitsing betrokken goederen;
- o. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder za; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- p. **Gemeenschappelijke Ruimten:**
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- q. **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder o;
- r. **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- s. **Huishoudelijk Reglement:**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- t. **Jaarrekening:**
de jaarrekening van de VVE als bedoeld in Artikel 16;
- u. **Jaarverslag:**
het jaarverslag van de VVE als bedoeld in Artikel 16;
- v. **MJOP:**
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- w. **Onderappartementsrecht:**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- x. **Ondereigenaar:**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- y. **Ondersplitsing:**
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- z. **Parkeergarage:**
het in de Splitsing betrokken gebouw, bestaande uit een parkeergarage met twee verdiepingen en de Fietsenstalling onder maaiveldniveau en een in- en uitrit, een vluchtluk en een rooster ten behoeve van de afvoer ventilatielucht van de parkeerbak op maaiveldniveau, bestaande uit tweehonderdelf (211) auto-opstelplaatsen, vijftien (15) bergingen, fietsen-opstelplaatsen en overige voorzieningen;
- za. **Privé-gedeelte:**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- zb. **RVC:**
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
 - zc. **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
 - zd. **Reglement van Ondersplitsing:**
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - ze. **Reservefonds:**
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - zf. **Splitsing:**
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - zg. **Tekening Fietsenstalling:**
de aan deze akte gehechte tekening van de Fietsenstalling (verdeeld over grondgebonden fietsplekken en fietsplekken in bovenste rekken), bestaande uit een (1) blad;
 - zh. **Toren Bossa:**
een gebouw bestaande uit veertien (14) bouwlagen (op de begane grond tot en met de dertiende (13^{de}) verdieping met achtenzeventig (78) woningen, dertien (13) bergingen en overige voorzieningen;
 - zi. **Toren Nova:**
een gebouw bestaande uit elf (11) bouwlagen (op de begane grond tot en met de twaalf (12^{de}) verdieping met vierenzestig (64) woningen, acht (8) bergingen en overige voorzieningen.
 - zj. **VVE:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - zk. **VVE van Ondereigenaars:**
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
 - zl. **Vergadering:**
de vergadering van eigenaars van de VVE;
 - zm. **Voorzitter:**
de voorzitter van de Vergadering;
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en

de VVE.

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen.

De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De breukdelen van de Appartementsrechten berusten op de grondslag van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak gemeten volgens NEN 2580 van de diverse

appartementen conform het aan de Akte gehechte overzicht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de VVE, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de VVE, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen terzake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de VVE worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
 - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de VVE, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de VVE, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;

- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 In afwijking van het in lid 2 van dit Artikel bepaalde komen:
- a. de schulden en kosten betreffende de assurantiepremiën als bedoeld in Artikel 10 lid 2 sub f ten laste van de Eigenaars, in de verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten;
 - b. de kosten verband houdende met de aanstelling en werkzaamheden van het Bestuur en de Beheerder, in de ruimste zin van het woord, voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel;
 - c. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van Onderappartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een auto-opstelplaats (welke zullen ontstaan na ondersplitsing van Appartementsrecht 3) die in eigendom zijn overgedragen (en voor zover deze in eigendom blijven van) de VVE, geheel voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 2, zulks in de volgende onderlinge verhouding:
 - het Appartementsrecht met index 1 (Toren Bossa) voor het achtenzeventig/eenhonderdtweeënveertigste (78/142^{ste}) aandeel;
 - het Appartementsrecht met index 2 (Toren Nova) voor het vierenzestig/eenhonderdtweeënveertigste (64/142^{ste}) aandeel;
 - d. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de Fietsenstalling geheel voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 2, zulks in de volgende onderlinge verhouding:
 - het Appartementsrecht met index 1 (Toren Bossa) voor het achtenzeventig/eenhonderdtweeënveertigste (78/142^{ste}) aandeel;
 - het Appartementsrecht met index 2 (Toren Nova) voor het vierenzestig/eenhonderdtweeënveertigste (64/142^{ste}) aandeel.
- De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds worden jaarlijks bepaald met inachtneming van het in dit Artikel 10.3 bepaalde. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel

waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Artikel 11

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

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

- a. de traforuimten op de begane grond van Toren Bossa en Toren Nova zoals met grijze arcering weergegeven op de splitsingstekening;
- b. de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;
- d. de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12, en de ventilatioorosters, suskasten en deurdrangers;
- e. eventuele overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, hertel, vernieuwing, vervanging, verbetering, ontstoppen, schilderen en schoonhouden van alle bouwkundige onderdelen, voorzieningen, ruimten, installaties en leidingen (alles in de ruimste zin van het woord) van:

- (i) het Privé-gedeelte van Appartementsindex A-1 (Toren Bossa) is voor rekening van de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsindex A-1;
- (ii) het Privé-gedeelte van Appartementsindex A-2 (Toren Nova) is voor rekening van de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsindex A-2;
- (iii) het Privé-gedeelte van Appartementsindex A-3 (de Parkeergarage) is voor rekening van de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsindex A-3, zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub c;

alles voor zover aanwezig en voor zover geen eigendom van (een) derde(n) uit hoofde van een met (een) derde(n) gesloten of te sluiten overeenkomst respectievelijk ten behoeve van (een) derde(n) gevestigd opstalrecht, en

al die andere 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.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening

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

Artikel 14

Reservefonds en MJOP

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

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele MJOP;
 - de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op

verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de VVE te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de VVE of de gezamenlijke Eigenaars. Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 15.4 Een bankgarantie als bedoeld in Artikel 15.3 dient:
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren gedurende de eigendom van de Eigenaar;
 - afgegeven te zijn aan de VVE door een instelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de VVE; en
 - de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de VVE het bedrag van de garantie aan de VVE wordt uitgekeerd.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de VVE en geeft een overzicht van het gevoerde beleid. De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen.
- Ontbreekt een RVC en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Ontbreekt een kascommissie dan dient een verklaring overgelegd te worden

afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW.

Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de VVE in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de VVE. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de VVE betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de VVE verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de VVE heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de VVE gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de VVE verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de VVE te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 Een Eigenaar is zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot Ondersplitsing van een Appartementsrecht.
De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de VVE en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de VVE en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de VVE. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de VVE. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: *“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke*

ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schade­penningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van het in de verzekeringsvoorwaarden genoemde bedrag te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst”.

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

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

en Gebruikers bevoegd tot het gebruik van de in artikel 10.3 sub c genoemde Onderappartementsrechten, zulks in de navolgende onderlinge verhouding:

- i. de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 (Toren Bossa) hebben recht op het gebruik van achtenzeventig/eenhonderdtweeënveertigste (78/142^{ste}) van het totaal aantal Onderappartementsrechten die in eigendom zijn van de VvE, zulks naar boven afgerond op een geheel getal;
 - ii. de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 (Toren Nova) hebben recht op het gebruik van vierenzestig/eenhonderdtweeënveertigste (64/142^{ste}) van het totaal aantal Onderappartementsrechten die in eigendom zijn van de VvE, zulks naar beneden afgerond op een geheel getal;
 - b. de hierna vermelde Eigenaars en Gebruikers met uitsluiting van de overige Eigenaars en Gebruikers bevoegd tot het gebruik van de Fietsenstalling:
 - i. de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 (Toren Bossa) hebben het gebruik van het gedeelte van de Fietsenstalling zoals op de Tekening Fietsenstalling is weergegeven;
 - ii. de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 (Toren Nova) hebben het gebruik van het gedeelte van de Fietsenstalling zoals op de Tekening Fietsenstalling is weergegeven;
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de VVE krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor

verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en

- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

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

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

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

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

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

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

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

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en

derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

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

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

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

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan:

- het Appartementsrecht met index 1 recht geeft: woonruimten en bergingen met bijbehorende voorzieningen op de begane grond tot en met de dertiende (13de) verdieping;
- het Appartementsrecht met index 2 recht geeft: woonruimten en bergingen met bijbehorende voorzieningen op de begane grond tot en met twaalfde (12de) verdieping;
- het Appartementsrecht met index 3 recht geeft: auto-opstelplaatsen en een fietsenstalling met bijbehorende voorzieningen in de ondergrondse parkeergarage met twee verdiepingen;

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

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

- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer. Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
 - c. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering. Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeeltes die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeeltes nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van

het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de VVE vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 alsmede de leidingen en voorzieningen ten behoeve van de EOI, alsmede de leidingen en voorzieningen ten behoeve van de fotovoltaïsche systemen (zonnepanelen) te gedogen, ook die indien en voor zover deze

later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

Artikel 32

Risico

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

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een buitenruimte behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
- 33.2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering:
- a. opgaand hout op een buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd;
 - b. auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op een buitenruimte te plaatsen;
 - c. tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw;
 - d. op een buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.3 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.2 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker **Artikel 37**

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
 Het Bestuur houdt op basis van de door haar ontvangen verklaringen een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 De Eigenaar stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en

voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

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

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - zijn financiële verplichtingen jegens de VVE niet nakomt; kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze

waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

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

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de VVE schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de VVE schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de VVE uit hoofde van door de VVE aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de VVE dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de VVE hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de VVE uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de VVE voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

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

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

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

Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De VVE

- 46.1 De VVE draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars van de gebouwen BossaNova aan het Spijkerboorweg te Haarlem".
Zij kan ook handelen onder de naam: VvE BossaNova. De statuten van de VVE maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De VVE is gevestigd te Haarlem doch kan elders kantoor houden.
- 46.3 De VVE heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de VVE een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De VVE is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De VVE kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de VVE

- 47.1 De middelen van de VVE worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de VVE te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de VVE. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de VVE. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de VVE.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.
De Vergadering in het daartoe strekken besluit ook deze bevoegdheid tot het beschikken over de gelden van het Reservefonds toekennen aan de Beheerder.
Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende bestuursleden, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

- 47.7 De VVE is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de VVE een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangeaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de VVE bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

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

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de RVC of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat samen ten minste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen zes (6) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. Ingeval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet

geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen een (1) maand na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. Voor een Appartementsrecht dat goederenrechtelijk toebehoort aan de VVE kan geen stem worden uitgebracht. Bij de vaststelling in hoeverre Eigenaars stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met Appartementsrechten, waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
- 51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt drie (3), voor elk Appartementsrecht één (1) stem. Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het Bestuur van de VVE van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het Bestuur van de VVE van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de VVE is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de

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

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

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

- bepaalde in Artikel 61.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de VVE vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde MJOP;
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,-) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het MJOP, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6

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

- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging VVE

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een, bij voorkeur, oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de VVE in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de VVE ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de VVE, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de VVE, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de VVE, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de VVE, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de

machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert ten minste eenmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstreking

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

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

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

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit

Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de VVE samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

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

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

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

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een RVC in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De RVC wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de RVC uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een Voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de RVC is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de VVE.

62.5 De RVC oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de RVC, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de VVE. Voorts adviseert de RVC het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de RVC dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de RVC alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers van de VVE.

62.7 De RVC vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de RVC of een ander lid van de RVC dat wenst. De RVC kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de RVC uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

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

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

Artikel 63

Commissies

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

63.2 Ontbreekt een RVC, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter. De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere overdraagbare

gegevensdragers van de VVE voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

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

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de RVC en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

Onderdeel van het besluit tot vaststelling, wijziging en aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is het besluit tot inschrijving van het Huishoudelijk Reglement in de openbare registers voor registergoederen.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan, in navolging op het in artikel 64.4 genomen besluit, te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

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

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier

- vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen.
- Indien de wijziging mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in Artikel 65.1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.
- Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de VVE

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding VVE

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

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

S. Aanvullende bepalingen

Artikel 69

Koppeling woningen/auto-opstelplaatsen

69.1. De Appartementsrechten zullen ieder ondergesplitst worden in onderappartementsrechten, zodanig dat bij deze ondersplittingsen onder meer zullen ontstaan:

- a. achtenzeventig (78) Onderappartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één woning, ieder een onverdeeld aandeel uitmakend in de gemeenschap bestaande uit het Appartementsrecht met index A1 (Toren Bossa);
- b. vierenzestig (64) Onderappartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één woning, ieder een onverdeeld aandeel uitmakend in de gemeenschap bestaande uit het Appartementsrecht met index A2 (Toren Nova);
- c. tweehonderdelf (211) Onderappartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één auto-opstelplaats, ieder een onverdeeld aandeel uitmakend in de gemeenschap bestaande uit het Appartementsrecht met index A3 (de Parkeergarage).

Bij elke woning gelegen in Toren Bossa en Toren Nova hoort één (1) auto-opstelplaats in de Parkeergarage, welke woning en auto-opstelplaats niet mogen worden vervreemd, anders dan in de combinatie van de Onderappartementsrechten met bestemming woning respectievelijk auto-opstelplaats zoals deze voor de eerste maal door de Rechthebbende (VORM Ontwikkeling B.V.) is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.

69.2. Ruiling van eigendom van één (1) auto-opstelplaats tegen één (1) andere auto-opstelplaats tussen Eigenaars onderling is wel toegestaan.

De Onderappartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.

69.3. Dit Artikel 69 zal in de betreffende akte van levering van een

Onderappartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.

Artikel 70

Overgangsbepalingen

1. Het Bestuur bestaat, totdat de Vergadering anders besluit, uit de Rechthebbende

- (zijnde VORM Ontwikkeling B.V.).
In de eerste Vergadering zullen de Eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
2. De Rechthebbende kan, totdat de Vergadering anders besluit, een Beheerder benoemen die voor de periode van het eerste Boekjaar als Beheerder optreden en secretariële, financiële en facilitaire diensten verlenen, zulks conform de bepalingen opgenomen in de tussen de Eigenaars en de Beheerder te sluiten overeenkomst.
 3. De annex behorende bij het Reglement is niet van toepassing.
 4. Het eerste Boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van het Gebouw.
 5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaars tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende Appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd.
 6. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56.3 wordt tot de algemene oplevering van het Gebouw de kleur van het buitenverfwerk bepaald door de Rechthebbende (VORM Ontwikkeling B.V.).
 7. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56, mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het Gebouw, tenzij:
 - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
 - b. ten minste twee derden van het totaal aantal Appartementsrechten is overgedragen.
 8. Het Bestuur is bevoegd mee te werken aan de overdracht van de in artikel 10.3 sub c genoemde Onderappartementsrechten aan de VVE, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 46.4.

T. Slotbepaling

Artikel 71

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

KOSTEN

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de Rechthebbende.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot:

- a. het (in de splitsing betrokken) Perceel Bossa (perceel met nummer 1919) en het (in de splitsing betrokken) Perceel Nova (perceel met nummer 1916) wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander Infra N.V., voornoemd;
- b. het (in de splitsing betrokken) Perceel Bossa (perceel met nummer 1919) en (het in de splitsing en het RVO Parkeergarage betrokken) Perceel Parkeergarage (perceel met nummers 1915, 1914 en 1918) wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging recht van opstal RVO EOI Bossa, met deel 79337 nummer 198;
- c. het (in de splitsing betrokken) Perceel Nova (perceel met nummer 1916) en (het in de splitsing en het RVO Parkeergarage betrokken) Perceel Parkeergarage wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging recht van opstal RVO EOI Nova,

- met deel 79337 nummer 199;
- d. het (in de splitsing betrokken) RVO Parkeergarage (perceel met nummers 1915, 1914 en 1918) wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging RVO Parkeergarage met deel 79358 nummer 1;
 - e. het (in de splitsing betrokken) Perceel Bossa, het (in de splitsing betrokken) Perceel Nova en/of het RVO Parkeergarage, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging met deel 79358 nummer 1 (Parkeergarage) en hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering met deel 79358 nummer 2 (Toren Bossa en Toren Nova), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 11 Bestemmingsbeding

- I. *De kavels zijn bestemd voor de bouw van twee gebouwen met appartementen middel dure en/of vrije sector koop, bestemd ten behoeve van eigen bewoning, inhoudende dat:*
 - 1. *de rechthebbende van een woonappartement verplicht is de woning uitsluitend:*
 - a. *te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven; of*
 - b. *te laten bewonen door:*
 - i. *een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) van de rechthebbende van een woonappartement, dan wel*
 - ii. *een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) van de enig aandeelhouder van de rechthebbende van een woonappartement,*
waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
 - 2. *Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop;*
 - c. *schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.*
 - 3. *Lid 1 en 2 vervallen vijf (5) jaar na de start van de eerste bewoning van de desbetreffende woning. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke één van de eigenaren als bewoner, dan wel het betreffende familielid zoals in lid 1 sub b omschreven, op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
 - 4. *Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 - a. *verandering van werkring van de rechthebbende van een woonappartement op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de rechthebbende van een woonappartement op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk van de rechthebbende van een woonappartement door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - d. *verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de rechthebbende van een woonappartement of van een van zijn gezinsleden.*
- II. *Parkeren dient volledig ondergronds te worden opgelost. Zie ook artikel 17 van deze*

Overeenkomst.

- III. Het oppervlak van kavel 3 en 4 mag per kavel voor maximaal 65% bebouwd worden. Omdat nog niet bekend is hoe de Nieuwbouw binnen dit bestemmingsvlak gesitueerd zal worden, wordt 100% van kavel 3 en 4 uitgegeven.

Artikel 12 Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1,2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004, hierna AV) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekkelijk geheel, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De AV zijn aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage C.

Partijen komen hierbij overeen dat artikel 12 van de Koopovereenkomst wat betreft rechtsoptvolgers enkel ziet op de artikelen 2.12, 2.13, 2.14, 3.11, 3.12, 3.16 en 3.17, welke onder sub H.2 van deze akte woordelijk zijn aangehaald.

Artikel 13 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de AV is van toepassing op artikel 11, 12 en 15 van deze Overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.”.

Enzovoorts.

“Artikel 15 Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. In opdracht van Verkoper is het onderstaande milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd:
 Verkennend bodemonderzoek Aziëweg, nieuwbouw te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 6 november 2013, projectnummer 806048 (Rapport, bijgevoegd als Bijlage D).
 Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit Rapport. Verkoper verwijst naar het Rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.
- c. Op basis van de inhoud van het Rapport gaan Partijen uit van het volgende: In de bovengrond van de gehele locatie komen lichte verontreinigingen met kwik, lood en PCB voor. In de ondergrond ter plaatse van de geplande sloot is een lichte olieverontreiniging aangetoond. De kwaliteit van de bovengrond is iets slechter dan op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. De ondergrond voldoet wel aan dat beeld. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met xylenen, olie en barium.
 De verontreinigingen geven geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De bodemkwaliteit is voldoende voor het beoogde gebruik als park en woonlocatie en ondergrondse parkeergarage. Er is op milieu hygiënische gronden geen bezwaar tegen de aanleg van een park, een sloot, de bouw van Woontoren(s) en de Ondergrondse Parkeergarage. De hypothese

“onverdachte locatie” is, gelet op het Rapport, juist gebleken. Wegens de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater moeten mogelijk veiligheidsklassen worden vastgesteld. Deze veiligheidsklassen dienen te worden vastgesteld door een veiligheidskundige.

- d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan die welke zijn vermeld in het Rapport.
- e. Alle grond die van het Verkochte vrij komt (inclusief de grond van de ondergrondse parkeergarage), dient door Koper afgevoerd te worden, behoudens de meter gronddekking op de parkeergarage. Alle kosten die betrekking hebben op onder andere de afvoer en stort van grond zijn volledig voor rekening van Koper.
- f. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of op andere juridische gronden aansprakelijk houden voor de kosten voor het nemen van maatregelen ten behoeve van sanering van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel vergoeding van andere kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze verontreiniging uit het Rapport blijkt. Deze verplichtingen van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een zakelijk recht of andersoortig recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.”.

Enzovoorts.

“Artikel 16 Overige bepalingen”.

Enzovoorts.

“6. Aanleg Parkeergelegenheid”.

Enzovoorts.

“- Er dient in de koopovereenkomst tussen Koper en haar kopers te worden vastgelegd dat er 1 parkeerplaats eeuwigdurend onlosmakelijk verbonden blijft aan een woning”.

De definitie van het Verkochte in de Koopovereenkomst komt overeen met de definitie van het Verkochte in deze akte.

4. Algemene Verkoopvoorwaarden

De van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden, luiden als volgt:

“Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door

verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.

7. *Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.*
8. *Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:*
 - a. *de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;*
 - b. *de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.*
9. *Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.*

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.”.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder gepaalde voorwaarden is toegestaan.”.
Enzovoorts.

“Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. *Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*

2. *Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.”.*

Enzovoorts.

“Artikel 3.16 Kettingbeding

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, 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 recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
2. *Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.”.*

waarbij wat betreft de Parkeergarage de aangehaalde tekst wordt opgevolgd met hetgeen is vermeld in voormelde akte van vestiging met deel 79358 nummer 1 (Parkeergarage)

waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“4. Kwalitatieve verplichting Algemene Verkoopvoorwaarden op basis van artikel 14 van de Koopovereenkomst

Ter uitvoering van artikel 14 van de Koopovereenkomst en artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vestigen en aanvaarden de Gemeente en VORM hierbij de hiervoor in de aangehaalde tekst van de artikelen 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen, voor zover deze verplichtingen een dulden en/of niet doen inhouden, hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het RVO Parkeergarage onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het RVO Parkeergarage zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

5. Kwalitatieve verplichting milieu op basis van artikel 15 van de Koopovereenkomst

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in de aangehaalde tekst artikel 15 van de Koopovereenkomst vermelde verplichtingen, voor zover deze verplichtingen een dulden en/of niet doen inhouden, hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het RVO Parkeergarage onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het RVO

Parkeergarage zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.”,

waarbij wat betreft het Toren Bossa en Toren Nova de aangehaalde tekst wordt opgevolgd met hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering met 79358 nummer 2 (Toren

Bossa en Toren Nova) waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

5. Kwalitatieve verplichting Algemene Verkoopvoorwaarden op basis van artikel 14 van de Koopovereenkomst

Ter uitvoering van artikel 14 van de Koopovereenkomst en artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vestigen en aanvaarden de Gemeente en VORM

hierbij de hiervoor in de aangehaalde tekst van de artikelen 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen, hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

6. Kwalitatieve verplichting milieu op basis van artikel 15 van de Koopovereenkomst
Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in de aangehaalde tekst artikel 15 van de Koopovereenkomst vermelde verplichtingen, hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.”.

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Amsterdam, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om zestien uur en elf minuten.

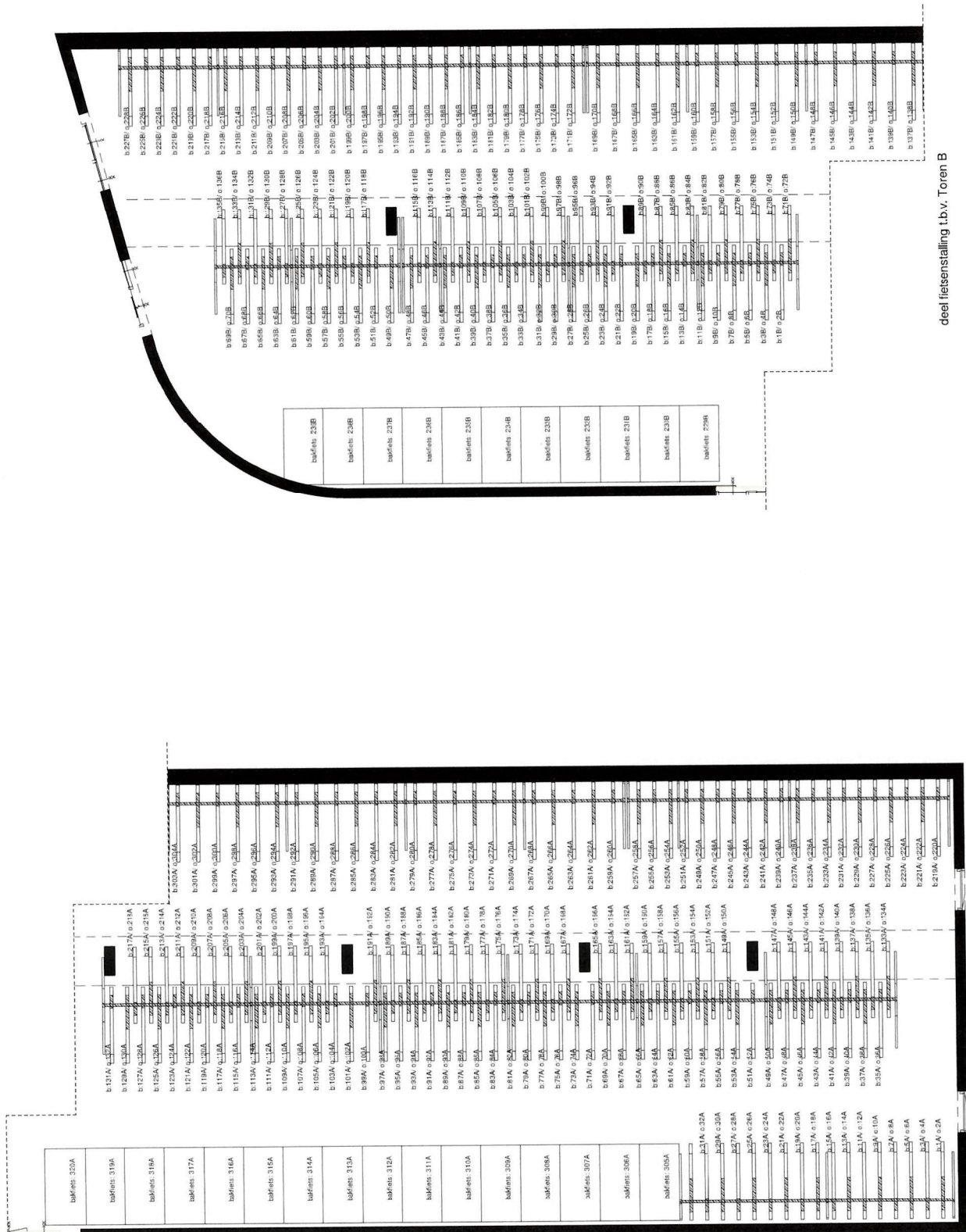
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
 (getekend:) mr. K. de Jongh.

De ondergetekende, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris in de gemeente Amsterdam, verklaart, dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 niet is vereist.

(getekend:) mr. K. de Jongh.

De ondergetekende, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris in de gemeente Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20210316000175 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



deel fietsenstalling t.b.v. Toran A

deel fietsenstalling t.b.v. Toran B

(volgt ondertekening)

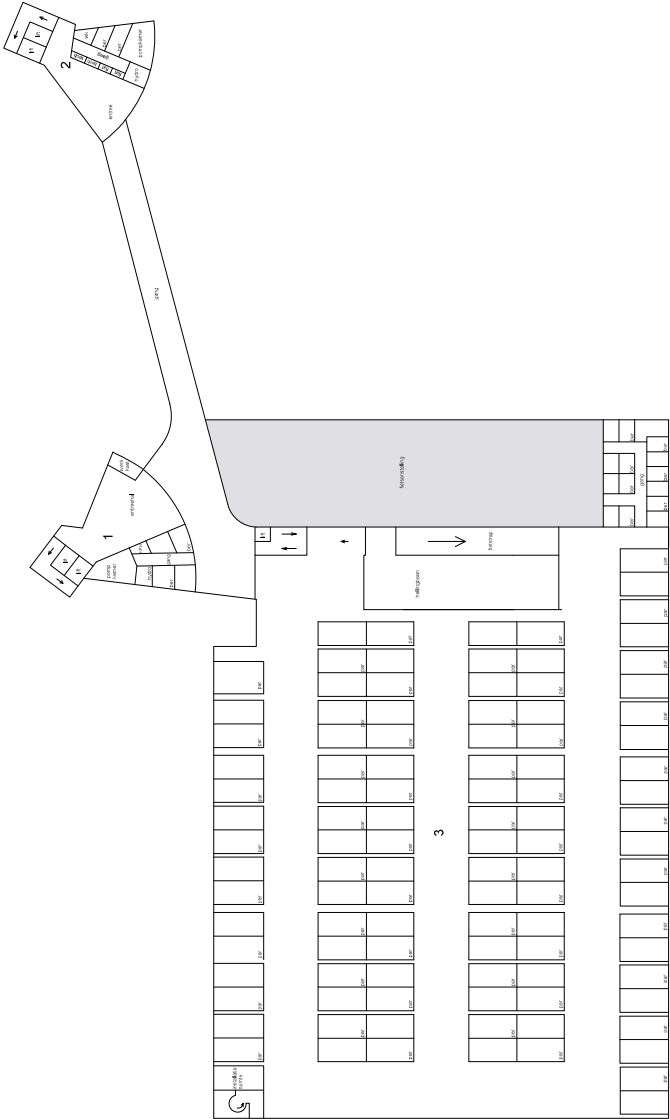
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend:) mr. K. de Jongh

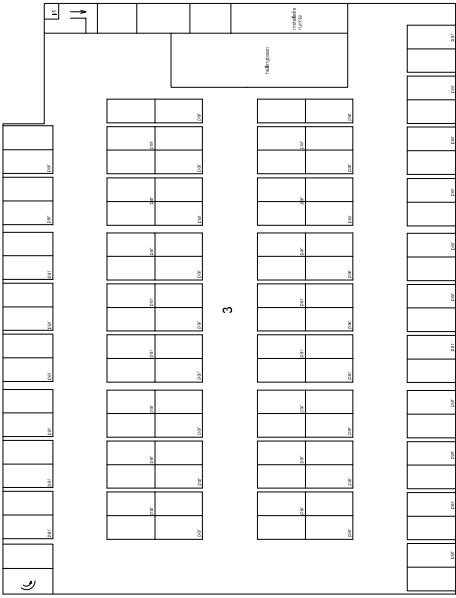
De ondergetekende, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Haarlem X 1916, 1919, afnede het recht van opstal van de percelen: Haarlem X 1914, 1915, 1918.

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 1



parkeerterrein -1



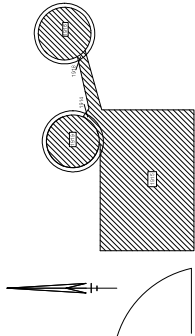
parkeerterrein -2

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Haarlem X 1916, 1919, afnede het recht van opstal van de percelen: Haarlem X 1914, 1915, 1918.

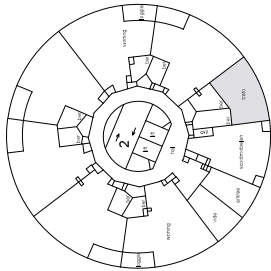
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

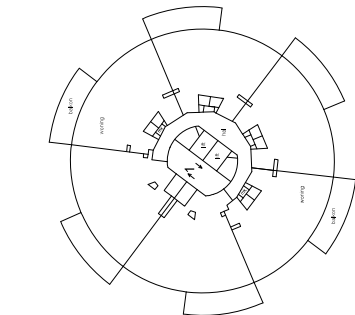
Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 2



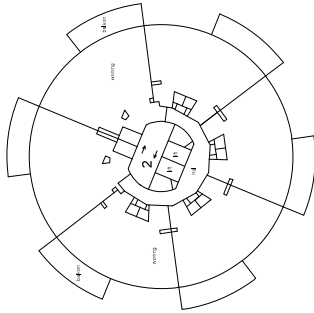
Blad 1. 1000 Haarlem X, 1914, 1915, 1916, 1918.



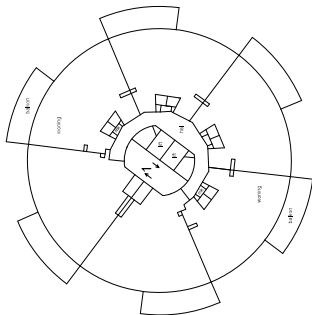
begane grond



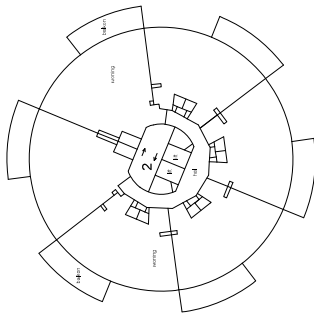
1e etage



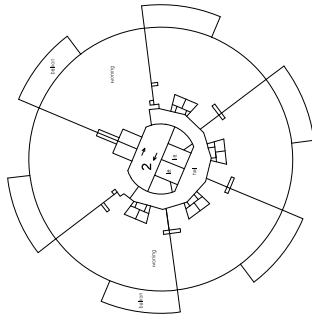
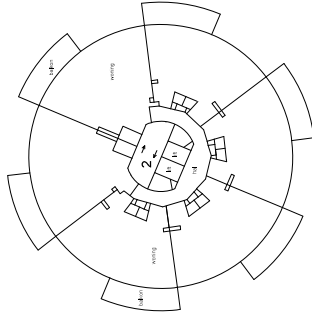
2e etage



3e etage

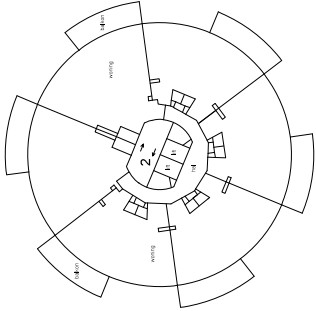


4e etage

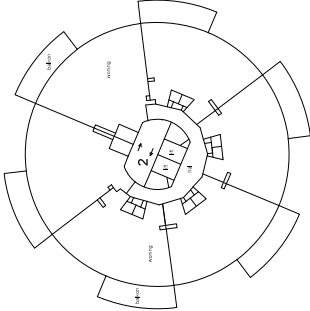


Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Haarlem X 1916, 1919, afbmede het recht van opstal van de percelen: Haarlem X 1914, 1915, 1918.

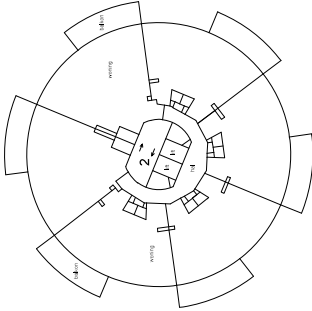
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 3



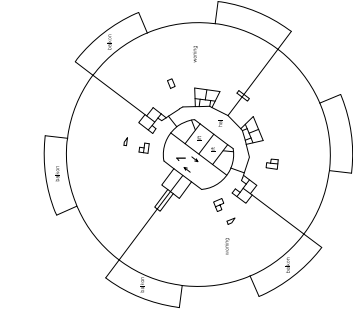
5e etage



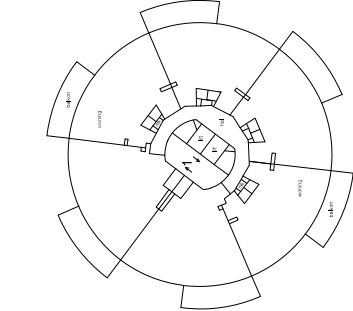
6e etage



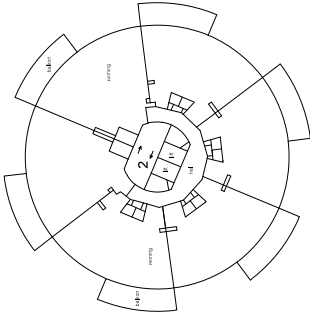
7e etage



8e etage

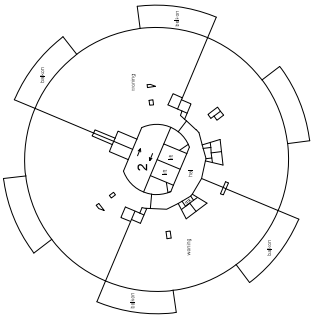


9e etage

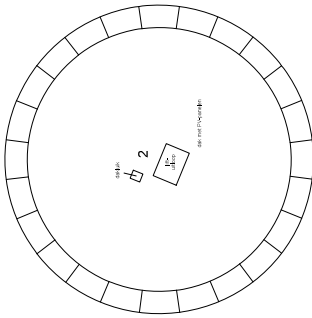


Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Haarlem X 1916, 1919, afbmede het recht van opstal van de percelen: Haarlem X 1914, 1915, 1918.

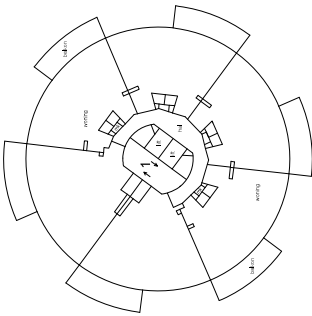
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 4



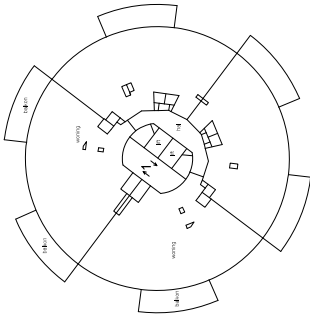
10e etage



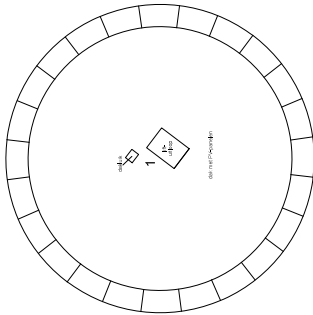
11e etage



12e etage



13e etage



dak

Gemeente: Haarlem Sectie: X Nr(s): 1914, 1915, 1916,
1918, 1919

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

de gereserveerde complexaanduiding is: 1926A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat dit document in elektronische
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210316000175,
d.d. 17-03-2021

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
F37CDB6DB083038A68327C93CC539A52714E03C toebehoort aan
Guido Paul Antoine Stuyt.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-03-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80844 nummer 178.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 2551BCE7F267D878 toebehoort aan Katrien de Jongh.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210316000175.

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