



93349.10/JKL

Project Oostenburgereiland kavel 8 te Amsterdam
blok D

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, veertien juni tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Louis Jeroen -
Jan van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol -
van mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam: _____

mevrouw Josephine Antoinette Louise van Engers, kantooradres 1081 CK Amsterdam,
De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op drieëntwintig december negentienhonderd
zesennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stadgenoot Ontwikkeling II B.V.**, _____
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1018 GW Amsterdam, _____
Sarphatistraat 370, correspondentieadres: 1000 AS Amsterdam, Postbus 700, _____
ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder _____
dossiernummer 34152177, _____

de vennootschap hierna te noemen: **Stadgenoot**. _____

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde: _____

dat Stadgenoot eigenaar is van: _____

- een perceel bouwterrein, gelegen te Amsterdam nabij de Van Reedestraat en de -
Isaac Titsinghkade, in het project Oostenburgereiland, kavel 8, Blok D, plaatselijk
bekend als Isaac Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) te _____
Amsterdam, en Van Reedestraat 170 en 171 te Amsterdam, **kadastraal bekend** -
gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770, (ongeveer) groot twee honderd -
acht en negentig vierkante meter (298m²), waaraan door het kadaster een _____
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____
hierna te noemen: het terrein; _____

dat voormeld kadastraal perceel is belast met een zelfstandig recht van opstal (onder -
ontbindende voorwaarden) als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek -
met betrekking tot een warmte/koude installatie, ten behoeve van de besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eteck Warmte Oostenburg B.V., _____
statutair gevestigd te Waddinxveen, kantoor houdende te 2741 PG Waddinxveen, _____
Coenecoop 12, correspondentieadres: 2740 AB Waddinxveen, Postbus 58, _____
ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder _____
dossiernummer 71876766, welk opstalrecht is gevestigd bij akte op tien juni _____
tweeduizend eenentwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd -
om akten te passeren in het protocol van voornoemde notaris Brummelhuis, van welke
akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de -
Openbare Registers in register Hypotheken 4; _____

dat voormeld kadastraal perceel is belast met een zelfstandig recht van opstal als _____
bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een _____
transformatorinstallatie, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander Infra _____



N.V., statutair gevestigd te Arnhem, welk opstalrecht is gevestigd bij akte houdende vestiging recht van opstal, op elf juni tweeduizend eenentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4;

dat ten aanzien van voormeld kadastrale perceel de volgende beperkingen in de Basisregistratie Kadaster en geen beperkingen in de Landelijke Voorziening (WKPB) bekend zijn:

1. "Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningsstelsel, Huisvestingswet 2014", - ontleend aan 3851;
2. melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, - ontleend aan 4611; en
3. melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, - ontleend aan 3057;

dat de eigendom van voormeld kadastraal perceel door Stadgenoot is verkregen, (als deel van het thans vervallen grotere kadastrale perceel Amsterdam sectie N nummer 4734) door de inschrijving op drie maart tweeduizend twintig in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 77572 nummer 120, van een afschrift van een akte van levering ten titel van reorganisatie op twee maart tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam;

dat het terrein thans is bestemd om te worden bebouwd met een gebouw, welk gebouw onder meer zal bevatten vierentwintig woningen, gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de zevende verdieping, een fietsenstalling, een transformatorruimte en verder toebehoren, hierna aan te duiden als: het Gebouw;

het kadastrale (grond)perceel met het Gebouw, hierna ook te noemen: het registergoed;

dat het in de splitsing te betrekken kadastrale perceel ongeveer tweehonderdachtennegentig vierkante meter (298 m²) groot is, welke exacte grens en oppervlakte door het Kadaster zullen worden vastgesteld middels inmeting na realisatie van het Gebouw op basis van aanwijzing door de alsdan tot de te formeren appartementsrechten gerechtigden;

dat de Stadgenoot thans, het Gebouw wil splitsen in **vierentwintig (24)** appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wil overgaan tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld reglement van toepassing zullen zijn;

dat het als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening bestaande uit een (1) blad, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op zeventien november tweeduizend twintig, onder vaststelling van de complexaanduiding **4794 A**, en welke tekening door de bewaarder in depot is genomen onder depotnummer



20201113000183,

op welke tekening de gedeelten van het Gebouw, welke bestemd zijn om als _____ afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;

dat het Gebouw zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het gebouw en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

omschrijving appartementsrechten

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, gedurende de bouw — bekend als D41, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 253 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-1**, — uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste ($6/135^e$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (te stichten) Gebouw met toebehoren, welk — gebouw onder meer zal bevatten vierentwintig (24) woningen gelegen op de — begane grond, de eerste tot en met de zevende verdieping, een fietsenstalling, een transformatorruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Isaac — Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) te Amsterdam, en Van — Reedestraat 170 en 171 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer — 4770, (ongeveer) groot tweehonderd achtennegentig vierkante meter (298 m²), — waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn — toegekend, — belast met vorengemelde opstalrechten;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, gedurende de bouw — bekend als D42, plaatselijk bekend als Van Reedestraat 171 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-2**, — uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste ($4/135^e$) onverdeeld aandeel in — de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gedurende de bouw — bekend als D43, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 213 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-3**, — uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste ($6/135^e$) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gedurende de bouw — bekend als D44, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 211 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-4**, — uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste ($4/135^e$) onverdeeld aandeel in — de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gedurende de bouw



- bekend als D45, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 209 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-5, —
 uitmakende het zeven/een honderd vijf en dertigste (7/135^e) onverdeeld aandeel in
 de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gedurende de —
 bouw bekend als D46, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 221 te —
 Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794
 A-6**, uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste (6/135^e) onverdeeld aandeel
 in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gedurende de —
 bouw bekend als D47, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 219 te —
 Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794
 A-7**, uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld —
 aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 8. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gedurende de —
 bouw bekend als D48, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 217 te —
 Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794
 A-8**, uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld —
 aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 9. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gedurende de —
 bouw bekend als D49, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 215 te —
 Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794
 A-9**, uitmakende het zeven/een honderd vijf en dertigste (7/135^e) onverdeeld —
 aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 10. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw
 bekend als D50, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 229 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-10, —
 uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste (6/135^e) onverdeeld aandeel in de
 hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 11. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw
 bekend als D51, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 227 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-11, —
 uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld aandeel in —
 de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 12. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met
 buitenruimte gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw
 bekend als D52, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 225 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-12, —



- uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld aandeel in —
de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
13. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D53, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 223 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-13, —
uitmakende het zeven/een honderd vijf en dertigste (7/135^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 14. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D54, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 237 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-14, —
uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste (6/135^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 15. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D55, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 235 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-15, —
uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld aandeel in —
de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 16. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D56, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 233 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-16, —
uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld aandeel in —
de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 17. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D57, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 231 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-17, —
uitmakende het zeven/een honderd vijf en dertigste (7/135^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 18. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D58, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 245 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-18, —
uitmakende het zes/een honderd vijf en dertigste (6/135^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 19. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D59, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 243 te Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-19, —
uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste (4/135^e) onverdeeld aandeel in —
de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;



20. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D60, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 241 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-20**, — uitmakende het vier/een honderd vijf en dertigste ($4/135^e$) onverdeeld aandeel in — de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; —
 21. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D61, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 239 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-21**, — uitmakende het zeven/een honderd vijf en dertigste ($7/135^e$) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; —
 22. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde en zevende verdieping van het gebouw, — gedurende de bouw bekend als D62, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 251 te Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-22**, uitmakende het tien/een honderd vijf en dertigste ($10/135^e$) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; —
 23. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als D63, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 249 te Amsterdam, — **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-23**, — uitmakende het vijf/een honderd vijf en dertigste ($5/135^e$) onverdeeld aandeel in — de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; —
 24. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde en zevende verdieping van het gebouw, — gedurende de bouw bekend als D64, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 247 te Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-24**, uitmakende het negen/een honderd vijf en dertigste ($9/135^e$) — onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap, — van al welke appartementsrechten Stadgenoot thans enig eigenaar is. —
- Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: —
- a. de splitsing in **vierentwintig (24)** appartementsrechten als hiervoor omschreven — bij deze vast te stellen, welke splitsing zal worden geëffectueerd door de — inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheek 4; —
 - b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten; —
 - c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk — Wetboek zullen gelden: —
 - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), — vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen — in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. — H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is — ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —



Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160; en

- de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna *cursief* worden weergegeven.

REGLEMENT VAN SPLITSING

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 Vereniging;
- f. Boekjaar: het boekjaar van de Vereniging;
- g. Commissie: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- i. Eigenaar: de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. Gebouw: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. Gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. Gemeenschap: de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;



- de Grond voor zover niet vallend onder x; en _____
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in _____
Artikel 11; _____
- n. Gemeenschappelijke Ruimten: _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond _____
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk
geheel te worden gebruikt; _____
- o. Gemeenschappelijke Zaken: _____
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid
1 BW, voor zover niet vallend onder m; _____
- p. Grond: _____
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- q. Huishoudelijk Reglement: _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- r. Jaarrekening: _____
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- s. Jaarverslag: _____
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- t. Meerjarenonderhoudsplan: _____
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; _____
- u. Onderappartementsrecht: _____
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; _____
- v. Ondereigenaar: _____
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; _____
- w. Ondersplitsing: _____
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid
3 BW; _____
- x. 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; _____
- y. Raad van Commissarissen: _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 _____
BW; _____
- z. Reglement: _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
- za. 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; _____
- zb. Reservefonds: _____
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zc. Splitsing: _____
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____



- zd. Vereniging: _____
 de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- ze. Vereniging van Ondereigenaars: _____
 de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van _____
 eigenaars; _____
- zf. Vergadering: _____
 de vergadering van eigenaars van de Vereniging; _____
- zg. 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. _____
Het is voorts niet toegestaan in het gebouw beroeps- of bedrijfsmatig gok- en/of —
kansspelen te beoefenen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in dit —
artikellid genoemde, niet toegestane activiteiten. _____
 Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van _____
 onredelijke hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder _____
 kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. _____
Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen
zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en acht —
uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten
het privé gedeelte hoorbaar is. _____
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor —
 schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, _____
 hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond —
 en de Vereniging. _____
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn —
 bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde _____
 naleven. _____

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of
 de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade —



of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de



aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten als grondslag gebruikt (gebruiksoppervlakte voor de woningen, exclusief buitenruimten en bergingen), welke oppervlakten zijn gedeeld door tien en vervolgens zijn afgerond, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds – Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

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

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

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen 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 welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, _____ vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars; _____
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; _____
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; _____
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; _____
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten; _____
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; _____
 - h. de 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. vervallen; _____
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; _____
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering. _____
- 10.3 a. *In afwijking van het bepaalde in artikel 10.2. zullen de kosten voor:* _____
- *bestuur- en vergaderen (alsmede (administratief) beheer en overige beheerkosten;* _____
 - *abonnementen (bijvoorbeeld voor rioolontstopping);* _____
 - *contracten (bijvoorbeeld voor verwijdering van graffiti);* _____
 - *schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten (met uitzondering van de lift en het trappenhuis);* _____
 - *elektraverbruik betreffende de gemeenschappelijke ruimten installaties (exclusief de lift en het trappenhuis),* _____
- worden gedragen door de eigenaars ieder voor een gelijk deel.* _____



In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 (waaronder begrepen de schoonmaakkosten en het elektraverbruik) met betrekking tot de lift(installatie), de liftmachines en de liftschacht, met de daarbij behorende leidingen en overige werken en het trappenhuis, niet voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummer 1 en 2, doch enkel voor rekening van de appartementsrechten met indexnummers 3 tot en met 24, en wel ieder voor een gelijk deel.

- b. *Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.*
- c. *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, tenzij voor deze kosten en schulden hiervoor een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*

10.4 *vervallen*

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 funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;*
- b. *het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de*



- hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; _____
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht; _____
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers; _____
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals: _____
- de hydrofoor/-foren; _____
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden); _____
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, _____
 - de droge blusleidingen; _____
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; _____
 - de gevelonderhoudsinstallatie; _____
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); _____
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; _____
 - de AED; _____
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; _____
- g. de leidingen en buizen voor: _____
- de afvoer van hemelwater en afvalwater; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen; _____
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f



en g; _____

- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; _____
- i. de zich op het dak van het Gebouw bevindende zonnepanelen (met bijbehorende leidingen en omvormers); _____
- j. de onderdoorgang met hekwerk, waarvan de kosten voor het onderhoud en vervanging komen voor rekening van alle eigenaren van de gebouwen gelegen op kavel 8 in het project Oostenburgereiland, zulks conform de na te vermelden erfdienstbaarheid; _____
- k. de overige collectieve voorzieningen. _____

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

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

11.4 Aan elke woning zal een of meer fietsplek(ken) worden toegekend. Bij besluit en/of Huishoudelijk Reglement zullen de eventueel overgebleven fietsplekken kunnen worden toegewezen. _____

Artikel 12 _____

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en _____
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: _____
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte; _____
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras; _____
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d; _____
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden; _____
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte _____



- aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met



uitzondering van de Privé-gedeelten. _____

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: _____

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien _____
Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is —
vastgesteld; en _____
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig _____
toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een _____
bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen —
worden. _____

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het
bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een _____
Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal
het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering. —

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel
14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit. —

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

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen _____

Artikel 15 _____

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen _____

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting —
vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten —
duidelijk moeten zijn onderscheiden: _____

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a; _____
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het
eventuele Meerjarenonderhoudsplan; _____
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit
het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en _____
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2. _____

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

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

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het _____
desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het —



bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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

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

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze



voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van 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 Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van/namens het bestuur van de



vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

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

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 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.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de vereniging). Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw,



onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

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

- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de



desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

20.3 *Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.*

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.

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

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars en gebruikers dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door Stadgenoot aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat Stadgenoot of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars en gebruikers hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*

Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de Stadgenoot en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de



eigenaars/gebruikers.

- 21.4 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes 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.

- 21.5 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 uitsluitsel 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 tot en met 23.5 komen te vervallen —

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, *scootmobielen*, (*bak*)fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken). —

Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw. —

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 gedeponeerd. 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 (inclusief leidingen en omvormers), _____ boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, _____ antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en _____ koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in _____ het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de _____ Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in _____ de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende _____ buitenruimten. _____

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

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van _____ oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3. _____

24.6 Voorts is het volgende van toepassing: _____

1. *Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn _____ bestemd. _____*
2. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande _____ schriftelijke toestemming van het bestuur stellingen, werktuigen en/of _____ machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te _____ stellen tegen de buitengevel van het gebouw. _____*
3. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangekondigd in de _____ gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het huishoudelijk reglement kunnen _____ nadere regels met betrekking tot het houden van, respectievelijk het verbieden _____ van (bepaalde soorten), huisdieren worden vastgesteld. _____*

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

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

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-_____ gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die _____ Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), _____ respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te _____ verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn _____ aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel _____ vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. _____



Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de ———
desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar —
gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de
oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan —
wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de —
overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. —
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende ———
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het —
Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in —
kennis te worden gesteld. ———

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

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

*Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet —
gewijzigd. ———*

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

Artikel 26 ———

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

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

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

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

Artikel 27 ———

Gebruik Privé-gedeelten ———

- 27.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken —
overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. ———

*Deze bestemming is voor de privé gedeelten van de appartementsrechten met —
indexnummers 1 tot en met 24: woning. ———*

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. ———

*Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de van toepassing zijnde —
respectievelijk te verklaren gemeentelijke voorschriften, waaronder het —
bestemmingsplan, in acht te worden genomen. ———*



Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke voorschriften, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een — woning te hebben.

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

b. *Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vergadering het Privé-gedeelte, anders dan krachtens een schriftelijke — huurovereenkomst voor zes maanden of langer, gedurende één of meer — nachten tegen betaling ter beschikking te stellen.*

Als de Vergadering bedoelde schriftelijke toestemming verleent, zullen in — ieder geval de volgende voorwaarden daaraan verbonden zijn:

1. *De Eigenaar maakt de momenten van verhuur vooraf bekend bij de — gemeente en het bestuur. De regels van de gemeente worden nageleefd — (aantal nachten, maximaal aantal bewoners, brandveiligheidseisen).*
2. *Andere Eigenaars en Gebruikers ondervinden geen overlast. In het — Huishoudelijk Reglement wordt vastgelegd wat er wordt verstaan onder — overlast.*

Bij Huishoudelijk Reglement kunnen aan het ter beschikking stellen van het — Privé-gedeelte nadere regels worden gesteld.

c. *Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en — garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, — behoudens toestemming van de Vergadering.*

d. *niet van toepassing*

27.3 *Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in — Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden — genomen indien:*

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

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



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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekkingen van de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 24 dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat de geluidsisolatiewaarde voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit zoals dat gold ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het Gebouw, zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer.

Deze norm geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers, toiletten en bergingen, doch wel voor het aanbrengen van een bubbelbad of jacuzzi of soortgelijke installaties in de sanitaire ruimten.

Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm is voldaan, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen drie maanden na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt."

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

28.3 vervallen

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

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

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



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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. *Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de vereniging met inachtneming van de kosten verdeelsleutel zoals vermeld in artikel 10.*
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin



van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.
- 31.4 Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

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 tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 vervallen
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware



plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

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

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

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

Artikel 34

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

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker



36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn —
Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn —
Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten —
behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

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

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

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

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

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op —
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk —
vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker —
in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van



toepassing.

37.4 *niet van toepassing*

37.5 De eigenaar van het betreffende appartementsrecht 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 Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

39.2 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 onzegd.

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 *en de Eigenaar van het Privé-gedeelte is geïnformeerd.*

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, 39 en 39A zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.



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

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:
- hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen



*eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die —
vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient —
als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel en —
wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van —
het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, —
blijft het bepaalde in lid 2 van dit artikel onverminderd van kracht.*

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

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van —
gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt —
de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de —
aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke —
Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, —
overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, —
wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de —
vruchtgebruiker.



43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

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 *In geval van vestiging van het recht van erfpacht zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.*

De Eigenaar die een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur



de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen —
toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-
nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing —
kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of —
dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor —
zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de —
gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo
daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de —
Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens —
andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een —
eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete —
honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

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

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is —
opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

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

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 *Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel —
5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: Vereniging van —
Eigenaars Isaac Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) en —
VanReedestraat 170 en 171 te Amsterdam.*

De vereniging kan tevens handelen onder de naam: "VvE Werf 8 Blok D".

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

46.2 *De vereniging is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van
de bestuurder als hierna vermeld.*

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

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

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

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

Artikel 47



Financiële middelen van de Vereniging

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

Artikel 48

Boekjaar

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

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering



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

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

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

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

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. _____ *Voor de eerste maal wordt als voorzitter benoemd: Stadgenoot, voor een periode - tot en met de eerste vergadering van de Vereniging.* _____

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde _____ tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. _____

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

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

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats _____ in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en _____ ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. _____

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats _____ met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van _____



vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen *als ingekomen stuk*.

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel *of een niet-tijdig ingekomen stuk* kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

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

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail - *al dan niet via een Portaal waartoe iedere Eigenaar toegang heeft* - aan iedere Eigenaar *vóór de eerstvolgende vergadering* de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

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

51.2 *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: eenhonderdvijfendertig.*

De eigenaars brengen hun stem(men) uit voor elk te hunnen naam staand appartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende appartementsrechten.

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 Vereniging van Ondereigenaars. —
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht —
behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. —

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

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer —
Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat —
Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van —
die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe —
schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend. —

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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

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

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. —
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen —
van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. —

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door —
de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de —
stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden —
geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter —
Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat —
bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch —
communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. —

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste —
dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch —
communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van —
de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden —
stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. —

Artikel 54



Voorschriften inzake het stemmen

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

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

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

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

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

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 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 Vereniging vergoed. _____

56.5 Besluiten van de Vergadering tot: _____

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud —
vallende uitgaven; _____
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet
is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; _____
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3; —
- d. *het toestaan van (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 Meerjarenonderhoudsplan, _____

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede _____ vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later _____ dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden _____ deze termijnen verdubbeld. _____

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende _____ vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze _____ tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee _____ derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze _____ tweede vergadering kan worden uitgebracht. _____

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 _____ bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele _____ extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave _____ verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel _____ 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor _____ benodigde gelden beschikt. _____

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

III. Het Bestuur



Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging 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 wordt bij deze tot bestuurder benoemd: Stadgenoot, voor een periode tot en met de eerste Vergadering.

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een



bestuurder dat wenst. _____

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

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

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

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

Artikel 58

Informatieverstrekking

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

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

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als
bedoeld in artikel 2:10 BW; _____
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; _____
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van
het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap; _____
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud
van het Gebouw; _____
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van _____



- nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; _____
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane _____
overeenkomsten; _____
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, _____
Gebruikers en stemgerechtigden; en _____
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. _____
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in
dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten _____
behoefte van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te _____
raadplegen, website. _____

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

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

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles _____
betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien _____
uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de _____
daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige _____
wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging
kunnen worden gekend. _____
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere _____
gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke _____
termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop _____
deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur _____
is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere _____



gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h —
 waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen —
 worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van
 die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de
 Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en
 daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet —
 bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen
 aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de –
 voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

*De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in –
 één persoon verenigd worden.*

61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het
 beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij —
 schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een —
 dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud
 van goedkeuring van de vergadering. In afwijking van het voorafgaande is —
 Stadgenoot tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen —
 van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met —
 deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode —
 beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende ten vroegste twee (2)
 jaar na oplevering van de gemeenschappelijke ruimtes in het onderhavige —
 gebouw.

*De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar —
 bekrachtiging behoeft.*

*Stadgenoot wijst bij deze VVE Beheer Amsterdam aan als vorenbedoelde —
 beheerder.*

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk —
 geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. —
 De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij



- uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. _____
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens _____
vervanging voorzien. _____
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de _____
functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de _____
Vereniging. _____
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het _____
Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de _____
Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de _____
algemene gang van zaken in de Vereniging. _____
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo _____
dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste _____
inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en _____
andere gegevensdragers van de Vereniging. _____
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo _____
dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de _____
Raad van Commissarissen dat wenst. _____
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering _____
aanwezig te zijn. _____
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het _____
volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen _____
bedraagt tenminste vijf dagen; _____
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke _____
commissaris één stem toe; _____
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met _____
volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de _____
meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een _____
schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede _____
zin van Artikel 54.1 is van toepassing; _____
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid _____
van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of _____
op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en _____
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle _____
commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden _____
notulen gemaakt. _____

Artikel 63

Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te _____



stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

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

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

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

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

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

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

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.



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

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen. —

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

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

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit —



van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

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

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

Lasten en beperkingen

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. gemelde akte waarbij het registergoed aan Stadgenoot werd geleverd (deel 77572 - nummer 120), in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. gemelde akte waarbij het registergoed aan Stadgenoot werd geleverd (deel 77572 nummer 120), in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Verkrijger is ieder geval bekend met het bepaalde voorkomende in de voorgaande akte van levering, op negenentwintig december tweeduizend zestien



verleden voor notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, bij afschrift —
ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 69764 —
nummer 172, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt: —

“Verkrijger is ieder geval bekend met het bepaalde voorkomende in: —

i) de voorgaande akte van levering, op vierentwintig december tweeduizend acht —
verleden voor notaris mr. H.M.I.Th. Breedveld, voornoemd, bij afschrift —
ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 56044 —
nummer 93, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt: —

“a. voor wat betreft het Verkochte – met uitzondering van het Verkochte sub 9, 10,
19, 20 en 21 – de op twee oktober negentienhonderd achtennegentig voor een —
waarnemer van mr. M.E.A. Besnard, destijds notaris te Eindhoven, verleden akte —
van levering ten titel van inbreng, waarvan een afschrift op vijf oktober —
negentienhonderd achtennegentig in de Registers (destijds te Amsterdam), in —
register Hypotheken 4, deel 15342, nummer 31, is ingeschreven, tevens —
gedeeltelijk aangehaald in voormelde akte van levering op negentien oktober —
tweeduizend zeven verleden voor mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam (deel —
53318 / nummer 6), luidende: —

“ERFDIENSTBAARHEDEN —

I. De regelingen met betrekking tot erfdiensbaarheden tussen Wärtsila en RMO —
onderling: —

daarvoor wordt verwezen naar een akte op dertien oktober negentienhonderd —
negenentachtig verleden voor notaris Van Helden, voornoemd, ingeschreven —
alsvoren in deel 9770 nummer 47, waarin bestaande erfdiensbaarheden werden —
gewijzigd en werden omschreven als volgt: —

“A. Uitweg Czaar Peterstraat —

De erfdiensbaardheid van weg om via die weg te komen van en te gaan naar de —
Czaar Peterstraat (de noordelijke ingang) tot gebruik en ten nutte van het perceel —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N 3895, 3892 en 3024 en ten laste —
van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3893,
3896, 3897, 3794, 3456, 3458, 1106 en 1105, zijnde die gedeelten van de lijdende
erven waarop de weg nu of te eniger tijd zal liggen. —

De eigenaar van de lijdende erven is gerechtigd bewakings- en veiligheidsregels —
te stellen. —

De kosten van onderhoud van de weg zullen door de eigenaars van de heersende —
en de lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, waartoe zij —
zich verplichten. —

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke —
opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen, zulks op verbeurte van —
een boete vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de —
gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van —
de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor
matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding.” —

Tussen Wärtsilä en RMO wordt bij dezen vastgesteld, dat in verband met de —
inbreng in de Commanditaire Vennootschap de erfdiensbaarheden nog niet —



komen te vervallen, omdat het erfpachtsrecht met betrekking tot het kadastrale —
nummer 3917 niet wordt overgedragen. —

Partijen verklaarden dat de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden mede —
strekken tot de toegang van de bedrijven Stork RMO, Stork FDO, Stork SPE en —
Koning en Bienfait, zoveel mogelijk via de thans bestaande wegen. —

Indien de toegang via de thans bestaande wegen, om wat voor reden dan ook —
belemmerd wordt, dient de Commanditaire Vennootschap zorg te dragen voor een —
alternatieve ontsluiting, zodanig dat de bedrijfsuitoefening zo min mogelijk —
gehinderd wordt. —

Voor zover nodig vestigen partijen deze rechten van toegang ten laste van de —
hiervoor overgedragen percelen en ten behoeve van de kadastrale percelen —
Amsterdam sectie N nummers 3860 en 3918 (in gebruik bij Stork RMO) en 3917 —
(in gebruik bij Stork FDO, Stork SPE en Koning en Bienfait) onder de hiervoor —
gemelde voorwaarden en bepalingen. —

II. De regelingen met betrekking tot de erfdienstbaarheden tussen de percelen —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3855, 3856 en 3862 —
enerzijds en het ingebrachte en nummer 3917 anderzijds. —

Bij akte op dertien oktober negentienhonderd negenentachtig verleden voor —
notaris Van Helden, voornoemd, ingeschreven alsvoren op diezelfde dag in deel —
9970 nummer 47, werden bestaande erfdienstbaarheden gewijzigd en opnieuw —
vastgesteld als volgt: —

I. Uitweg Oostenburger Voorstraat: —

Tot gebruik en ten nutte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam,
sectie N nummer 3862, 3855 en 3856, en ten laste van de percelen kadastraal —
bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 3863, 3858 en 3905, om via de —
bestaande weg te komen en te gaan van de Oostenburger Voorstraat en na te —
melden parkeerterrein alsmede het recht om te komen en te gaan over de brug —
gelegen over het kadastrale perceel N 3650. —

II. Uitweg Czaar Peterstraat: —

De erfdienstbaarheid van weg om via die weg te komen van en te gaan naar de —
Czaar Peterstraat (de noordelijke ingang) tot gebruik en ten gebruik en ten nutte —
van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3862,
3855 en 3856, en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente —
Amsterdam, sectie N nummers 3895, 3892, 3893, 3896, 3897, 3794, 3456, 3458, —
1105 en 1106, zijnde die gedeelten van de lijdende erven waarop de weg nu of te —
eniger tijd zal liggen. —

De eigenaar van de lijdende erven is gerechtigd bewakings- en veiligheidsregels —
te stellen. —

De kosten van onderhoud van de weg zullen door de eigenaars van heersende en —
lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, waartoe zij zich —
verplichten. —

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke —
opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen, zulks op verbeurte van —
een boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de —



gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding.

III. Parkeerterrein

De erfdienstbaarheid tot het stallen van auto's op het bestaande parkeerterrein tot gebruik en ten nutte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, — sectie N nummer 3862, 3855 en 3856, en ten laste van dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3892, dat op een aan — deze minute gehechte tekening is aangegeven met kruisarcering en welke auto's in gebruik zijn bij de eigenaar dan wel zijn rechtsopvolgers van het heersende erf of de huurders, rechtmatige gebruikers alsmede hun bezoekers van het heersende erf. De kosten van onderhoud van het parkeerterrein zullen door de eigenaars van de — heersende en de lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, — waartoe zij zich verplichten.

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke — opvolgende eigenaar van de een genoemde percelen, zulks op verbeurte van een — boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de — gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding.

De hiervoor onder II en III gevestigde erfdienstbaarheden eindigen alsmede het — recht de brug te gebruiken als onder I genoemd wanneer FDO geen eigenaar en gebruiker, zowel in economische als in juridische zin, meer is van de thans bij — haar in eigendom zijnde percelen of wanneer gemelde heersende erven geen — eigendom meer zijn van een onderneming behorende tot het concern van — Verenigde machinefabrieken Stork N.V."

Partijen constateren dat de in het citaat onder II en III omschreven — erfdienstbaarheden zijn vervallen omdat FDO geen eigenaar of gebruiker meer is. Voorts is het recht om van de weg als bedoeld onder het citaat onder I gebruik te — maken vervallen.

III. Met betrekking tot het recht van uitweg vanuit de ingebrachte terreinen via de brug over het kadastrale perceel nummer 3650 van en naar de Nieuwe — Oostenburgerdwarsstraat.

Hiervoor wordt verwezen naar een akte van levering op twintig april — negentienhonderdachtentachtig verleden voor mr P.M. van der Laan, destijds — notaris te Amsterdam, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst — voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op éénentwintig april — negentienhonderdachtentachtig in deel 9091 nummer 36. "(waarin nummer 3796 de huidige nummers 3892, 3893 en 3894 bedoeld zijn)

"Daarin werd bepaald als volgt:

"Vervolgens verklaarde de koper, dat hij de gekochte percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 996, 995, 2940, 2978, 3608 en 3858, — bezwaart met een erfdienstbaarheid ten gunste van de kadastrale percelen 3862 en 3024 alsmede nummer 3796, van dezelfde gemeente en sectie om te komen en te —



gaan met personenvoertuigen en incidenteel met voertuigen van leveranciers voor huishoudelijke diensten en te voet naar de Oostenburgermiddenstraat via de —
bestaande weg.

De onderhoudskosten van deze weg komen voor de eigenaar van het lijdend en —
heersend erf in overeenstemming met de mate waarin ten behoeve van deze ervan
gebruik van de weg wordt gemaakt.

De eigenaar van het lijdende erf heeft de bevoegdheid om met betrekking tot het —
gebruik van de weg regelen te stellen welke bevorderlijk zijn voor een ordelijk —
verkeer en veiligheid voor de terreinen, welke via dit pad bereikbaar zijn.

IV. "ENZOVOORTS"

"B. Met betrekking tot RMO"

Met betrekking tot het kadastrale perceel met nummer 3860.

Hiervoor wordt verwezen naar een akte van levering op zesentwintig oktober —
negentienhonderdvierentachtig verleden voor notaris Meijer, voornoemd, —
ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de —
Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 7728 nummer 40.

Hierin staat woordelijk vermeld:

"1. De Gemeente Amsterdam ontheft de naamloze vennootschap: 'Werkspoor —
N.V.' voornoemd van de in de voormelde koopacten van vijf oktober —
negentienhonderd veertien, zes en twintig oktober negentienhonderd twintig en —
vier en twintig juli negentienhonderd drie en twintig opgenomen verplichtingen, —
voor zoover deze betrekking hebben op het aanplempen, ophoogen en beschoeien —
van de voormelde strooken water, deel uitmakende van de Wittenburgervaart te —
Amsterdam en thans deel uitmakende van de perceel, kadastraal bekend Gemeente —
Amsterdam, Sectie N nummer 3453, op de aan deze minute vastgehechte, door —
partijen voor echt erkende en ten blijke daarvan door haar ondertekende kaart —
aangeduid met blauwe kleur."

De verder in de titel van aankomst opgenomen erfdienstbaarheden zijn gewijzigd —
bij eerder genoemde akte de dato dertien oktober negentienhonderd —
negenentachtig.

Met betrekking tot de nummers 3024, 3895 en de rechten van erfpacht wordt —
verwezen naar gemelde titel van aankomst.

Daarin worden omschreven de per éénendertig oktober —
negentienhonderdnegenentachtig gevestigde erfdienstbaarheden, welke reeds —
onder II hiervoor letterlijk worden geciteerd.

Met betrekking tot het erfpachtrecht op het kadastrale perceel nummer 3918 is in —
de akte de dato twintig april negentienhonderdachtentachtig "(9091/36)" nog het
volgende opgenomen:

"III. ERFPACHT"

Koper verbindt zich tot naleving van het bepaalde in de gemelde akte van uitgifte —
in erfpacht, waarin onder meer is bepaald dat het erfpachtrecht eindigt op dertig —
september tweeduizendtien en dat het in erfpacht uitgegeven terrein uitsluitend —
bestemd is voor de uitoefening van het bedrijf van de erfpachter, te weten Stork —
Werkspoor Diesel B.V.;



dat de inspecteur der Domeinen blijkens aangehecht schrijven heeft verklaard dat de onroerende goederen waarop het erfpachtrecht betrekking heeft mogen worden gebruikt voor iedere vorm van bedrijfsuitoefening.

Tevens is in de akte van uitgifte erfpacht met betrekking tot het gedeelte aan de Oostenburgervaart het navolgende vermeld:

Het in de uitgifte in erfpacht begrepen gedeelte van de Oostenburgervaart, mag niet worden gedempt.

De Staat en de erfpachter zijn niet verplicht dit gedeelte van Oostenburgervaart bevaarbaar te houden.

De Staat heeft het recht gebruik te maken van het ingevolge deze akte in erfpacht uitgegeven gedeelte van de Oostenburgervaart.

Hiertegenover verleent de Staat aan de erfpachter, tot wederopzegging, toestemming tot het gebruiken van het aan de Staat in eigendom toebehorende zuidelijke gedeelte van de Oostenburgervaart, kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Amsterdam, sectie N nummer 3715, met dien verstande, dat het militaire gebruik desgewenst steeds voorrang moet hebben boven het gebruik door de erfpachter en zonder dat de staat tot het bevaarbaar houden kan worden verplicht."

De Commanditaire Vennootschap verbindt zich tot nakoming van de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van zeven april negentienhonderdeenentachtig, ingeschreven alsvoor diezelfde dag in deel 6711 nummer 24, welke verplichting van de Commanditaire Vennootschap de comparante sub I.B, handelend namens RMO verklaarde voor deze en voor de Staat der Nederlanden aan te nemen.

Tot slot dient te worden vermeld een kettingbeding luidende als volgt:

"B. Kettingbeding

Tussen Stork-Werkspoor Diesel B.V. enerzijds en Werkspoor Services B.V. (ook genaamd RMO) en FDO Technische Adviseurs B.V. anderzijds, bestaat een service-overeenkomst zoals onder meer vastgelegd in een overeenkomst van drie augustus negentienhonderd vier en tachtig en in de brieven van negen maart negentienhonderd negen en tachtig, van welke stukken kopieën aan deze minute zijn gehecht met betrekking tot de infra-structuur van terreinen alsmede de voorziening van warmte, gas, electriciteit, water en perslucht en het daarbij behorende onderhoud en beheer.

Partijen verplichten zich zolang deze overeenkomst niet is beëindigd, indien een van de partijen overgaat tot vervreemding van de terreinen, genoemde regeling bij wijze van kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen onder eventuele aanpassing met betrekking tot de bijdrage voor onderhoud, beheer, enzovoort, zulks op verbeurte van een boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de gezamenlijke overige partijen bij genoemde service-overeenkomst ten tijde van de overtreding van deze bepaling zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar onverminderd het recht op schadevergoeding.

Indien de gemelde service-overeenkomst wordt aangepast zullen partijen nagaan of na te melden erfdiensbaarheid met betrekking tot verwarmingsbuizen



aangepast casu quo beëindigd moet worden.”

Tussen partijen staat vast dat het laatstgenoemde kettingbeding alsmede alle overige in deze akte geciteerde kettingbedingen, behoudens die welke mogelijk uit de erfpachtsrechten voortvloeien, hun bestaansgrond geheel of nagenoeg geheel hebben verloren, zodat zij thans niet meer worden opgelegd.”

b. voor wat betreft het Verkochte sub 4. (perceel met nummer 4342 (voor zover afkomstig uit het vervallen nummer 3860)): het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zesentwintig oktober negentienhonderd vierentachtig verleden voor mr. M.J. Meijer, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de Registers (destijds te Amsterdam) op zesentwintig oktober negentienhonderd vierentachtig in register Hypotheken 4, deel 7728, nummer 40, luidende:

“b. dat haar geen andere erfdienstbaarheden en/of persoonlijke verplichtingen bekend zijn dan die voorkomende in een akte op twintig maart negentienhonderd vierenzeventig verleden voor mij, notaris, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op diezelfde dag, in deel 4882 nummer 63, waarin ondermeer voorkomt, betreffende het bij deze verkochte, voorzover dit afkomstig is van het vervallen nummer 3453 van dezelfde gemeente en sectie, het navolgende, woordelijk luidende:

“zijnde in een akte op tweeëntwintig december negentienhonderd eenenveertig verleden voor genoemde notaris Van Roosendaal, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op vierentwintig december negentienhonderd eenenveertig, in deel 3225 nummer 62, tussen de Gemeente Amsterdam Werkspoor N.V. overeengekomen het navolgende, woordelijk luidende:

““1. De Gemeente Amsterdam ontheft de naamloze vennootschap: “Werkspoor N.V.” voornoemd van de in de voormelde koopacten van vyf October negentienhonderd veertien, zes en twintig October negentienhonderd twintig en vier en twintig Juli negentienhonderd drie en twintig opgenomen verplichtingen, voor zoover deze betrekking hebben op het aanplempen, ophoogen en beschoeien van de voormelde strooken water, deel uitmakende van de Wittenburgervaart te Amsterdam en thans deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie N nummer 3453, op de aan deze minute vastgehechte, door partijen voor echt erkende en ten blijke daarvan door haar ondertekende kaart aangeduid met blauwe kleur.””

Enzovoorts.

“Artikel 8.

Bij deze worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

a. tot gebruik en ten nutte van het bij deze verkochte en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3650, 3858, 3608, 3696 en 2978, eigendom van verkoopster, om via de thans bestaande weg te komen van en te gaan naar de Oosterburgervoorstraat en na te melden parkeerterrein;”

Enzovoorts.

“e. ten laste van het bij deze verkochte en tot gebruik en ten nutte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3861, 3608, 3650,



3858 en 2978, eigendom van verkoopster, om de verwarmingsbuizen —
bevestigd casu quo bevestigd te houden aan de oostelijke zijmuur van de op —
het bij deze verkochte staande opstal en deze buizen boven het onbebouwde —
gedeelte van het bij deze verkochte te dulden. —

- c. voor wat betreft het Verkochte sub 1, 2 en 3 (perceel met nummer 4243): het —
bepaalde voorkomende in de akte van levering op achtentwintig augustus —
tweeduizend drie verleden voor mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam, bij —
afschrift ingeschreven in de Registers (destijds te Amsterdam) op —
negenentwintig augustus tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel —
18777, nummer 69, luidende: —

"ERFDIENSTBAARHEID"

Artikel 6.

Rosmalen, IBC, in haar onder I.B.ii gemelde hoedanigheid, en Czaar Peter, zijn, —
blijkens voormelde titels van aankomst tevens tezamen eigenaar van het perceel —
grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4243, groot —
drie (3) hectare, eenenveertig (41) are en vijfendertig (35) centiare. —

Partijen zijn nader overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen:—
Ten behoeve van het Verkochte, te weten het voormelde appartementsrecht, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4252-A, —
appartementsindex 1, als heersend erf, en ten laste van het perceel, kadastraal —
bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4243, als dienend erf, de —
erfdienstbaarheid inhoudende het recht om in de grond van het dienend erf een —
opvang- en zuiveringsinstallatie, bestaande uit een tankopslag van circa —
vijfduizend (5.000) liter voor rode dieselbrandstof met bijbehorende leidingen —
alsmede watertanks voor een wasstraat met bijbehorende leidingen aan te —
brengen, te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren, te vervangen en te —
verwijderen, een en ander zoals aangegeven op aangehechte drie (3) tekeningen.—
De eigenaar van het heersend erf zal voor eigen rekening en risico zorg dragen —
voor aanleg en onderhoud van tanks met bijbehorende leidingen en dient er voor —
te zorgen dat de tanks met bijbehorende leidingen niet zichtbaar zijn buiten het —
heersend erf. De tanks met bijbehorende leidingen zijn en blijven geheel voor —
rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf. —

Bij beëindiging van de functie van het heersend erf, te weten stalling van —
reinigingswagens, alsmede bij beëindiging van de erfdienstbaarheid, dienen —
voormelde tanks met bijbehorende leidingen voor rekening en risico van de —
eigenaar van het heersend erf verwijderd te worden. —

De eigenaar van het heersend erf vrijwaart de eigenaar van het dienend erf voor —
alle mogelijke schade en kosten verband houdende met (het gebruik van) beide —
tanks met bijbehorende leidingen waaronder uitdrukkelijk begrepen schade —
aangebracht aan het milieu of de grond met de daarop aanwezige gebouwen —
alsmede schade toegebracht aan derden. —

Wanneer de eigenaar van het dienend erf in de toekomst wordt gehinderd op of in —
de nabijheid van het dienend erf woningbouw te ontwikkelen en de eigenaar van —
het dienend erf op voldoende wijze heeft aangetoond dat deze hinder is ontstaan —



door de aanwezigheid van de tank voor de opslag van rode dieselbrandstof in de grond van het dienend erf, zal deze tank voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf worden verwijderd, een en ander na onderling overleg. —
De tegenprestatie voor het vestigen van de erfdienstbaarheid is begrepen in de tegenprestatie van het Verkochte. —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden gemelde erfdienstbaarheid aan te nemen. " —

ii) de akte van levering, op negentien december tweeduizend veertien verleden voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 65411 nummer 190, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt: —

"Artikel 14. Vestiging erfdienstbaarheden —

14.1. Verkoper en Koper zijn in artikel 14.4. van de Koopovereenkomst overeengekomen dat ten behoeve van het Verkochte en ten laste van percelen in eigendom toebehorende aan Verkoper de benodigde erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd. —

In verband met het vorenstaande komen Verkoper en Koper overeen dat bij deze de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd: —

a. een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van: —

(i) het perceel, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat, Jacob Bontiusplaats, VOC-Kade en Zeemagazijnkade (alle ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummer 4342 ("Perceel Verkoper"); en —

(ii) de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummers 1105, 1106, 1107, 2627, 3024, 3456, 3458, 3459, 3460, 3795, 3893, 3894, 3896, 3918, 4243 en 4246 als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienende erven om te dulden dat - onder andere maar niet beperkt tot - de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van het dienend erf, bij wijze van recht van overpad, gebruikmaken van de dienende erven om te komen van en te gaan naar de openbare weg (thans zijnde de Conradstraat/Czaar Peterstraat), zulks via (indien aanwezig) de bestaande dan wel nog te realiseren, openbare wegen en voorts op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze; —

b. een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het Perceel Verkoper als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het Perceel Verkoper respectievelijk de daarop gelegen parkeerplaatsen worden gebruikt voor laad- en losactiviteiten ten behoeve van de in/op het Verkochte gedreven onderneming(en) en te dulden dat - onder andere maar niet beperkt tot - de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers van het Verkochte alsmede leveranciers van de in het Verkochte gedreven onderneming(en) gebruik maken van de thans nog (aan de gevel van het op het



- Verkochte gelegen gebouw genaamd 'Van Gendthallen') te construeren laad- en lospunten;*
- c. *een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het Perceel Verkoper als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat -onder andere maar niet beperkt tot -de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van de in het Verkochte gedreven onderneming(en), bij wijze van recht van overpad gebruik maken van de in- en uitritten van de nog op het Verkochte dan wel in het op het Verkochte gelegen gebouw genaamd 'Van Gendthallen' te realiseren parkeerruimte;*
 - d. *een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van (i) het Perceel Verkoper en (ii) de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummers 3896 en 4246 als dienende erven, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienende erven om de aanwezigheid van de (monumentale) leidingen die zich (zullen) bevinden boven dan wel in de grond behorende tot de dienende erven tussen: - het op het Verkochte gelegen gebouw genaamd 'Van Gendthallen'; en het op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummer 4246, gelegen gebouw genaamd 'Koud Gas Gebouw'; te dulden alsmede om te dulden dat de betreffende leidingen door de eigenaar van het heersend erf worden onderhouden en eventueel worden gerenoveerd;*
 - e. *een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het Perceel Verkoper als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat -onder andere maar niet beperkt tot -de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van de in het Verkochte gedreven onderneming(en), bij wijze van recht van overpad gebruikmaken van de in- en uitritten van de thans bestaande entrees aan de Zeemagazijnkade en de Jacob Bontius plaats in het (voormelde) op het Verkochte gelegen gebouw;*
 - f. *een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het Perceel Verkoper als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat door de eigenaar van het heersend erf aan de gevel, zich bevindende aan de westzijde (aan de VOC-kade), van het (voormelde) op het Verkochte gelegen gebouw luifels-die het bestemmingsverkeer niet belemmeren en het openbaar karakter niet aantasten -worden bevestigd, gehouden, onderhouden en eventueel vernieuwd. De kosten van het bevestigen, onderhouden en eventueel vernieuwen van de luifels komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.*
- 14.2. Verkoper en Koper constateren dat er thans een aantal erfdienstbaarheden van weg/overpad gevestigd zijn dan wel bij deze akte gevestigd worden ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van diverse naastgelegen percelen, waaronder percelen in eigendom toebehorende aan Verkoper, als*



dienend erf. Verkoper en Koper komen bij deze overeen dat de eigenaar(s) van de dienende erven, thans in eigendom zijnde van Verkoper, nimmer een vergoeding mag (mogen) vragen aan de eigenaar van het Verkochte als heersend erf ter zake de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheden van weg. Verkoper zal als eigenaar van de dienende erven (voldoende) in- en uitrijkaarten ter zake eventuele op de dienende erven aanwezige slagbomen (welke slagbomen de ongestoorde uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid van weg/overpad belemmeren) aan de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van de in het Verkochte gedreven onderneming(en), om niet verstrekken zodat Koper het recht van overpad zonder kosten kan uitoefenen.

Artikel 15. Kwalitatieve verplichting terras

15.1. Verkoper en Koper komen bij deze overeen dat de eigenaar van het Perceel Verkoper dient te dulden dat door Koper op het Perceel Verkoper (uitsluitend) op de VOC-Kade een mede ten behoeve van horeca bestemd terras - ter zodanige grootte en op een plaats als in overleg met de eigenaar van het Perceel Verkoper overeen te komen - wordt aangelegd, gehouden, onderhouden en eventueel vernieuwd, en door bezoekers van het Verkochte wordt gebruikt. De kosten van het aanleggen en onderhouden en eventueel vernieuwen van het terras komen voor rekening van Koper. De eigenaar van het Perceel Verkoper (niet zijnde de Gemeente Amsterdam) zal nimmer een vergoeding vragen aan Koper voor het aanleggen, houden en gebruiken van het terras. Het vorenstaande laat onverlet de eventuele heffing van precario door de Gemeente Amsterdam.

Verkoper en Koper komen bij deze overeen dat het in dit artikellid bepaalde als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing indien het Perceel Verkoper door de Gemeente Amsterdam wordt verkregen.

Vorenbedoelde kwalitatieve verplichting eindigt van rechtswege op het moment dat de Gemeente Amsterdam eigenaar wordt van het Perceel Verkoper, dan wel zoveel eerder als Koper (dan wel diens rechtsopvolger(s)) schriftelijk aan Verkoper (dan wel diens rechtsopvolger(s)) aangeeft.

In geval het Perceel Verkoper wordt overgedragen aan de Gemeente Amsterdam zal de eigenaar van het Perceel Verkoper met Koper afspraken maken omtrent de voortzetting van het terras.

15.2. De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Perceel Verkoper bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Perceel Verkoper (in juridische dan wel in economische zin), tenzij het Perceel Verkoper wordt



vervreemd aan de Gemeente Amsterdam, alsmede bij verlening van een beperkt —
zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Perceel Verkoper in de —
betreffende akte van vervreemding of van vestiging: aan de opvolgende eigenaar —
(in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te —
worden opgelegd; en ten behoeve van de Koper te worden bedongen en —
aangenomen; alsmede woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen. ” ”

11.2 Voor zover in de in artikel 11.1 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten —
en/of beperkingen voorkomen, waarvan Vervreemder verplicht is deze aan —
Verkrijger op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen —
hierbij aan Verkrijger opgelegd.

Verkrijger heeft de in artikel 11.1 bedoelde bepalingen voorkomende —
verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) —
moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door —
Vervreemder bedongen en door Vervreemder ten behoeve van die derde(n) —
aanvaard.

Kettingbeding AO

In de akte waarbij de Vervreemder het Registergoed heeft verkregen is omtrent het —
overnemen van verplichtingen uit hoofde van bepaalde verplichtingen het —
volgende bepaald:

“11 Kettingbeding AO

11.1 Tussen onder meer de gemeente Amsterdam en de Vervreemder is een —
anterieure overeenkomst” gesloten de dato zestien juni tweeduizend zestien —
(hierna: AO), welke aan deze akte als bijlage is gehecht (**Bijlage**). In het kader —
van de onderhavige interne reorganisatie als uiteengezet in de considerans draagt
Vervreemder haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de AO geheel over —
aan Verkrijger, met uitzondering van de niet overdraagbare verplichtingen, te —
weten artikel 5.2.3., 5.2.5 en 5.2.8.

11.2 Ter uitvoering van artikel 19 van de AO (meer specifiek lid 8 en lid 9) —
committeert Verkrijger zich bij deze jegens Vervreemder om bij de overdracht van
de Registergoederen aan een derde, de rechten en verplichtingen uit de AO ten —
aanzien van de Registergoederen dat wordt overgedragen (al dan niet geheel of —
gedeeltelijk), bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente Amsterdam
op te leggen aan de Verkrijger(s) van de Registergoederen, met de verplichting —
voor de Verkrijgers het kettingbeding wederom bij gehele of gedeeltelijke —
overdracht van gronden ten laste van rechtsverkrijgende(n) op te leggen, en die —
verkrijger(s) te verplichten om de anterieure overeenkomst wederom op te leggen
aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, —
tot het moment als bedoeld in artikel 15 de AO.

Bij overtreding en/of niet nakoming van het hiervoor bepaalde is Vervreemder —
casu quo na overdracht de rechtsverkrijgende(n) een boete verschuldigd aan de —
gemeente Amsterdam ad één miljoen euro (EUR 1.000.000), een en ander —
onverminderd het recht nakoming te eisen en/of op eventuele verdere —
schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke —



- tussenkoms vereist zal zijn. ”.
2. voormelde akte houdende vestiging recht van opstal ten behoeve van een Warmte-/Koude-Opslag installatie, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
- "A DEFINITIES**
- Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
- **bank:**
de bank en/of financier van de opstaller (zijnde een bank in de zin van de Wet financieel toezicht) ten behoeve van wie een recht van hypotheek is of zal worden gevestigd op het opstalrecht.
 - **bodem:**
de bodem en het grondwater behorende tot het terrein.
 - **EOI:**
de energieopwekkingsinstallatie waarvan het opstalrecht de eigendom verschaft, zoals beschreven casu quo (schematisch) weergegeven op de **Bijlage**.
 - **gebouw:**
het op het terrein te realiseren gebouw dat (hoofdzakelijk) zal bestaan uit: een appartementengebouw bestaande uit woningen, met toebehoren
 - **grondeigenaar:**
Stadgenoot Ontwikkeling II B.V., voornoemd, dan wel diens rechtsopvolger(s) voor zover het betreft de opstalbepalingen opgenomen in deze akte.
 - **kwaliteitsrekening:**
de bijzondere rekeningen van de notaris, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
 - **notaris:**
mr. Martine Gerardine Brummelhuis, voornoemd.
 - **opstaller:**
Eteck Warmte Oostenburg B.V., voornoemd, dan wel diens rechtsopvolger(s) voor zover het betreft de opstalbepalingen opgenomen in deze akte.
 - **opstalrecht:**
het bij deze akte te vestigen recht van opstal, voor het realiseren, hebben, exploiteren en houden van de EOI op het terrein, als bedoeld in artikel 5:101 juncto artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
 - **openbare registers:**
de openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.
 - **partijen:**
de grondeigenaar en de opstaller.
 - **raamovereenkomst:**
de op twee maart tweeduizend eenentwintig tussen de opstaller en de grondeigenaar gesloten raamovereenkomst met betrekking tot de EOI.
 - **terrein:**
een perceel bouwterrein, gelegen te Amsterdam nabij de Van Reedestraat en de Isaac Titsinghkade, in het project Oostenburgereiland, kavel 8, Blok D, plaatselijk



bekend als Isaac Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) te —
 Amsterdam, en Van Reedestraat 170 en 171 te Amsterdam, kadastraal bekend —
 gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770, (ongeveer) groot twee honderd acht —
 en negentig vierkante meter (298m²), waaraan door het kadaster een voorlopige —
 kadastrale grens en oppervlakte is toegekend —
 Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of —
 meervoud worden gebruikt.

B VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT

1. Vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde

1.1 De Grondeigenaar en de opstaller zijn overeengekomen het opstalrecht te —
 vestigen. Ter uitvoering daarvan vestigt de grondeigenaar hierbij ten laste —
 van het terrein het opstalrecht ten behoeve van de opstaller, die het —
 opstalrecht hierbij van de grondeigenaar aanvaardt, een en ander onder de —
ontbindende voorwaarde als hierna in artikel IX van de bepalingen van het —
 opstalrecht bepaald."

alsmede

"C VOORWAARDEN VAN HET OPSTALRECHT

I. Aard en duur

I.1. Het opstalrecht betreft een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel —
 5:101 juncto artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. —
 I.2. Het opstalrecht wordt geacht te zijn ingegaan op heden en wordt gevestigd —
 voor een duur die eindigt dertig (30) jaar na de laatste bouwkundige —
 oplevering op het terrein van (een) woning(en) of commerciële ruimte(n) in —
 het gebouw.

II. Retributie

II.1 Voor het opstalrecht is de opstaller geen retributie verschuldigd. —

III. Bestemming, gebruik

Het opstalrecht geeft de opstaller uitsluitend recht tot het realiseren, het in —
 eigendom hebben, het exploiteren en het houden van de EOI ten behoeve van
 de voorziening van warmte en koude, deze EOI bestaande onder meer uit: —
 (a) verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, zijnde (individuele)
 warmtepompen en boilervaten, warmtewisselaars en overdrachtsstations;
 en

(b) warmte- en koudebronnen geboord onder en om het gebouw, —
 alsmede de bij een en ander behorende kabels en leidingen en overige —
 infrastructuur.

III.1 Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor in —
 artikel 1 omschreven bestemming, het hierna in artikel V alsmede het verder —
 daaromtrent bepaalde in de raamovereenkomst. —

III.2 De opstaller casu quo de door de opstaller aan te wijzen personen is/zijn —
 gerechtigd om - na overleg met de grondeigenaar - met de benodigde —
 materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het —
 beheer, het onderhoud, de vervanging en de verwijdering van (onderdelen —
 van) de EOI, te komen en te gaan naar de EOI, onder de verplichting voor de



opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken. Opstaller is gehouden het geheel na genoemde werkzaamheden in goede staat op te leveren. In geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor — het behoud van de EOI en die geen uitstel kunnen dulden is geen voorafgaand overleg met de grondeigenaar vereist. —

III.3 Alle werkzaamheden die de opstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud, verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te — worden ingepland in onderling overleg tussen de grondeigenaar en de — opstaller en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden. — Opstaller is gehouden het geheel na genoemde werkzaamheden in goede staat op te leveren. —

IV. **Onderhoud, verzekering** —

IV.1 De EOI dient door en voor rekening van de opstaller te worden onderhouden. Een en ander met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de — raamovereenkomst, waarin is bepaald dat de EOI dient te voldoen aan — minimaal conditieniveau 3 op grond van NEN 2767. —

IV.2 Ten aanzien van de onderdelen binnen het gebouw die logischerwijze qua — onderhoud afgestemd dienen te worden op de onderdelen van de EOI, zijn de grondeigenaar en de opstaller gehouden tot een inspanningsverplichting om — dit onderhoud gezamenlijk aan te pakken. Een van de mogelijkheden die de — grondeigenaar en de opstaller zullen bespreken is dat de opstaller ook de — uitvoering van het onderhoud van de betreffende onderdelen in het gebouw — verzorgt. Ter verduidelijking van het onderscheid van de verschillende — onderdelen is door en voor rekening van opstaller een demarcatietekening — opgesteld, die als Bijlage aan deze akte is gehecht. —

IV.3 De opstaller zal zich verzekeren tegen de noodzakelijke en gebruikelijke — risico's. Daartoe behoren voor de grondeigenaar in ieder geval een — opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid en — voor de opstaller een verzekering tegen mogelijke aanspraken en risico's ter — zake van het realiseren, hebben, in stand houden en exploiteren van de EOI — en tegen wettelijke aansprakelijkheid. Ter zake wordt verwezen naar het — verder daaromtrent in de raamovereenkomst bepaalde. —

V. **Warmte en koude voorziening** —

V.1. De opstaller is verplicht om, met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de raamovereenkomst (en de daarop voortbouwende — gebruiksovereenkomsten), de gebruikers van het gebouw van warmte en — koude te voorzien. —

VI. **Overdracht, bezwaring en dergelijke** —

VI.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is de — opstaller niet bevoegd om: —

(a) het opstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of toe — te delen (behoudens voor zover dit is toegestaan op grond van de — raamovereenkomst); —

(b) het opstalrecht te splitsen; —



- (c) een beperkt recht op het opstalrecht of de EOI te vestigen (daaronder — mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, — alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 — Burgerlijk Wetboek) en daarvan uitgezonderd een recht van hypotheek; —
- (d) ten aanzien van het opstalrecht, de EOI en/of het terrein kwalitatieve — verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen; —
- (e) het opstalrecht te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in — gebruik te geven; —
- (f) een overeenkomst aan te gaan die tot een rechtshandeling als sub 0 tot — en met 0 bedoeld kan leiden. —

VI.2 De voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, zoals — bedoeld in artikel VI.1 sub (a) is niet vereist indien de raamovereenkomst is — overgedragen aan een gelieerde vennootschap of groepsvennootschap van de opstaller. —

VI.3 De voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, zoals — bedoeld in artikel VI.1 sub (a) is eveneens niet vereist indien een overdracht — plaats vindt in het kader van de uitoefening van het nader in artikel IX.4 — gedefinieerde instaprecht. —

VII. Bijzondere verplichting grondeigenaar

VII.1 De grondeigenaar zal anderen dan de opstaller geen toestemming verlenen — op of via het terrein grondwater te onttrekken dan wel tot het boren van — gesloten bodemwisselaars in het terrein, tenzij dit in overleg met de opstaller gebeurt. Dit is ter voorkoming van uitputting van de bodem van het terrein. — Grondeigenaar mag zonder dat daarover nadere overeenstemming is bereikt — geen bronnen in het terrein realiseren, zulks ter voorkoming dat er — interferentie ontstaat met de energievoorziening van de opstaller. Als basis — voor het bepalen van het ondergrondse invloedsgebied van het — bronwarmte distributiesysteem van de opstaller dient de geohydrologische — studie die is uitgevoerd in het kader van de vergunningsaanvraag voor dit — systeem. —

VII.2 Zonder schriftelijke toestemming van de opstaller, zal de grondeigenaar geen — handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het — Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het EOI — gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen, (voor zover deze handelingen invloed hebben op het functioneren van de — EOI): —

- (a) het op het terrein oprichten van (bouw)werken en het opslaan van — goederen, anders dan de initiële ontwikkeling die aan opstaller bekend is;
- (b) het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van — ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) — aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse — voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten,



anders dan de initiële ontwikkeling die aan opstaller bekend is. —
 Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstaller voorwaarden —
 worden verbonden. Opstaller zal de toestemming niet op onredelijke —
 gronden onthouden. —

VII.3 In geval de grondeigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in artikel —
 VII.2 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming —
 voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel VII.2, maar deze —
 werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het EOI —
 naar het redelijke oordeel van de opstaller belemmeren, dan dient de —
 grondeigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of —
 werkzaamheden op eerste aangeven van de opstaller onmiddellijk te —
 verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan (i) de opstaller —
 bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen —
 respectievelijk te (doen) staken indien dat gegeven de omstandigheden —
 proportioneel is en geen uitstel kan lijden en (ii) de grondeigenaar —
 onverminderd gehouden zal zijn alle schade die de opstaller lijdt als gevolg —
 van de niet-nakoming te vergoeden. Alle kosten verband houdende met —
 bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de —
 grondeigenaar casu quo diens rechtsopvolgers. —

VII.4 De grondeigenaar dient de opstaller dadelijk in te lichten indien de —
 grondeigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren —
 aan het Gebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit —
 en/of bereikbaarheid van het EOI. —

VII.5 Indien de hiervoor in artikel VII.4 bedoelde werkzaamheden danwel andere —
 werkzaamheden van de grondeigenaar mogelijk de langdurige of —
 voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het EOI tot gevolg —
 hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de —
 voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstaller. Aan deze —
 toestemming kunnen door de opstaller voorwaarden worden verbonden. —

VIII. Opzegging

VIII.1 Het opstalrecht kan uitsluitend door de opstaller worden opgezegd indien —
 de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, tenzij —
 op het moment van opzegging reeds tussen de grondeigenaar en de opstaller —
 een nieuwe raamovereenkomst is gesloten. —

VIII.2 Het opstalrecht kan door de grondeigenaar worden opgezegd indien: —
 (a) de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, —
 tenzij op het moment van opzegging tussen de grondeigenaar en de —
 opstaller reeds een nieuwe raamovereenkomst is gesloten; of —
 (b) de opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren —
 te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere —
 verplichtingen. —

VIII.3 Bij het einde van het opstalrecht mag de EOI niet door de opstaller worden —
 weggenomen. Voor het overige is opstaller gehouden het terrein in de oude —
 toestand terug te brengen. —



VIII.4 De opstaller heeft jegens de grondeigenaar recht op vergoeding van de waarde van de EOI, welke vergoeding wordt berekend aan de hand van bijlage R-8 bij de raamovereenkomst

VIII.5. Deze vergoeding wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de EOI. De boekwaarde de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de EOI vermeerderd met de gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van dertig (30) jaar lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien procent (10%) zoals nader uitgewerkt in bijlage [8] van de raamovereenkomst. Gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen rekenen alleen mee voor de bepaling van de boekwaarde indien:

- (i) deze benodigd zijn voor het behouden van het conditieniveau van de EOI gedurende voornoemde exploitatieperiode (en bij het einde daarvan) op conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend; alsdan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd; of
- (ii) deze door grondeigenaar expliciet zijn goedgekeurd; of
- (iii) deze op dat moment in de markt gebruikelijk zijn in vergelijkbare omstandigheden.

De initiële investeringswaarde van de EOI en/of de waarde van de herinvesteringen zal opstaller telkens op eerste verzoek van grondeigenaar, en zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, aan grondeigenaar doen toekomen onder overlegging van relevante facturen.

Het bepaalde in dit artikel VIII.4 geldt voor zover in de raamovereenkomst niet anders of nader is bepaald.

De vergoeding van de waarde van de EOI kan indien het opstalrecht bezwaard is met een recht van hypotheek ten behoeve van een bank, uitsluitend bevrijdend betaald worden aan de betreffende bank, behoudens voor zover de betreffende bank anders mededeelt.

IX. Vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde. Instaprecht.

IX.1 De vestiging van het opstalrecht geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat (cumulatief):

- (a) de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, tenzij op het moment van inroeping van deze ontbindende voorwaarde tussen de grondeigenaar en de opstaller reeds een nieuwe raamovereenkomst is gesloten; en
- (b) deze ontbindende voorwaarde door de grondeigenaar is ingeroepen met inachtneming van een inroepingstermijn van ten minste één maand.

IX.2 Iedere inroeping geschiedt bij exploit. Uitsluitend de grondeigenaar is bevoegd om het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde in te roepen. Een inroeping sorteert uitsluitend effect indien de inroeping ten minste één (1) maand vóór de datum waarop de ontbindende voorwaarde effectief wordt, is betekend aan degenen die ten tijde van de inroeping in de



openbare registers als beperkt gerechtigde van of beslaglegger op het —
opstalrecht stonden ingeschreven. —

IX.3 Indien de ontbindende voorwaarde in vervulling is gegaan, is ieder van —
partijen verplicht om zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van een —
notariële akte waarbij dat wordt vastgesteld, en het inschrijven van een —
afschrift daarvan in de openbare registers. In geval van ontbinding mag de —
EOI niet door de opstaller worden weggenomen. —

IX.4 Indien de grondeigenaar voornemens is om het opstalrecht op basis van de —
onder *IX.1* genoemde ontbindende voorwaarde te ontbinden, dan heeft de —
grondeigenaar het recht het opstalrecht te kopen (vrij van hypotheken en —
beslagen) voor de vergoeding zoals hierna in *IX.5* bedoeld. Grondeigenaar —
heeft ter waarborging van de continuïteit van de voorziening van warmte aan
de contractanten alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische —
overdracht van het opstalrecht, de exploitatie en het beheer van de EOI zelf te
(doen) verzorgen. Opstaller kan in dat geval geen aanspraak maken op —
betaling van de kosten die hiermee samen hangen. Het opstalrecht wordt niet
eerder overgedragen dan na betaling van de vergoeding zoals hierna in *IX.5* —
bedoeld. De vergoeding kan indien het opstalrecht bezwaard is met een recht
van hypotheek ten behoeve van een bank, uitsluitend bevrijdend betaald —
worden aan de betreffende bank, behoudens voor zover de betreffende bank —
anders mededeelt, welke op grond daarvan royement zal verlenen ten aanzien
van de betreffende hypotheek. —

IX.5 De vergoeding waartegen het opstalrecht kan worden overgenomen door —
grondeigenaar wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de EOI. De —
boekwaarde de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de
EOI vermeerderd met de gedurende de exploitatieperiode gedane —
herinvesteringen over een periode van dertig (30) jaar lineair af te schrijven —
met inachtneming van een restwaarde van tien procent (10%) zoals nader —
uitgewerkt in bijlage R8 van de raamovereenkomst. Gedurende de —
exploitatieperiode gedane herinvesteringen rekenen alleen mee voor de —
bepaling van de boekwaarde indien: —

(i) deze benodigd zijn voor het behouden van het conditieniveau van de EOI
gedurende voornoemde exploitatieperiode (en bij het einde daarvan) op —
conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend; alsdan treden partijen in
overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen
op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde —
wordt verdisconteerd; of —

(ii) deze door grondeigenaar expliciet zijn goedgekeurd; of —

(iii) deze op dat moment in de markt gebruikelijk zijn in vergelijkbare —
omstandigheden. De initiële investeringswaarde van de EOI en/of de —
waarde van de herinvesteringen zal opstaller telkens op eerste verzoek —
van grondeigenaar, en zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, aan —
grondeigenaar doen toekomen onder overlegging van relevante facturen.

Indien en voor zover opstaller additionele investeringen aan de EOI doet die —



ertoe leiden dat het conditieniveau van de EOI bij eindigen, beëindiging en/of ontbinding van de raamovereenkomst hoger is dan conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd.

IX.6 Indien de grondeigenaar voornemens is om het opstalrecht op basis van de onder IX.1 genoemde ontbindende voorwaarde te ontbinden, maar geen gebruik maakt van het recht het opstalrecht te kopen als hiervoor bedoeld, dan zal de grondeigenaar – mede ter waarborging van de continuïteit van de voorziening van koude- en warmte door de EOI – in het geval dat het opstalrecht belast is met een recht van hypotheek ten behoeve van de bank, de bank schriftelijk informeren omtrent dit voornemen.

De bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende dertig (30) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van opstaller, inclusief het opstalrecht, zal treden (het **instaprecht**). Indien de bank gebruik maakt van het instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen uiterlijk twee (2) maanden worden geëffectueerd.

Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die:

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

IX.7 Het instaprecht komt de bank ook toe indien de bank haar hypotheekrecht uitoefent.

IX.8 De bank staat vanaf het moment dat zij aan grondeigenaar kenbaar heeft gemaakt haar instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de bank aan te wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.

IX.9 Grondeigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsoverneming ex artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek dan wel – naar keuze van de bank – verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de bank aangewezen derde en zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het opstalrecht.

IX.10 Indien de bank en de grondeigenaar gedurende deze termijn geen overeenstemming bereiken over een nieuwe exploitant, dan vervalt het instaprecht van de bank en mag de grondeigenaar de ontbindende



voorwaarde conform hetgeen bepaald in artikel IX.1, IX.2 en IX.3 inroepen. —

X. Hoofdelijkheid

X.1 Indien het opstalrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen van het opstalrecht. —

XI. Derdenwerking

XI.1 Indien en voor zover de in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") bedoelde, op het opstalrecht van toepasselijk verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als bepalingen van opstalrecht, komen partijen overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het opstalrecht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van die personen. —

De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen. —

XI.2 Indien en voor zover de in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") bedoelde, op het opstalrecht van toepasselijk verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als bepalingen van opstalrecht en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als in artikel XI.1 bedoeld, komen partijen hierbij overeen dat de opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het opstalrecht) jegens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het opstalrecht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende opstaller(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) voortvloeiende rechten namens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) aan te nemen. —

In verband met dit kettingbeding is de opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het opstalrecht) jegens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein), verplicht om de bepalingen die in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") op het opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen. —

3. voormelde akte houdende vestiging recht van opstal ten behoeve van een transformatorinstallatie, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: —

"Vestiging opstalrecht

De eigenaar vestigt bij deze, ten behoeve van de opstaller, die verklaart aan te nemen, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op: —

- het perceel grond, gelegen aan en nabij de Van Reedestraat te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770**, (ongeveer) groot tweehonderdachtennegentig vierkante meter (298 m²), aan welk perceel door het kadaster voorlopige —



kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____
welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden." _____
alsmede _____

"Duur opstalrecht _____

Het opstalrecht wordt voor de duur zolang deze nodig is voor de benodigde _____
energiedistributie. _____

Omschrijving opstalrecht _____

- a. het opstalrecht ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit _____
en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt _____
begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden,
vervangen en wegnemen van een transformatorstation, met een lengte van _____
ongeveer vijf meter (5 m), ter breedte van ongeveer drie meter zesenzeventig _____
centimeter (3m 76 cm) en ter hoogte van ongeveer drie meter en _____
achtentwintig centimeter (3m 28 cm) en met een inhoud van ongeveer _____
tweeënzestig vijfenzeventig/honderdste kubieke meter ($62,65 \text{ m}^3$), hierna te _____
noemen: de ruimte, met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren. _____
De locatie van de ruimte wordt weergegeven op de aan deze akte gehechte _____
tekening. _____
- b. het recht van opstal omvat mede het aanleggen, hebben, houden, _____
onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van een of _____
meer middenspanningsverbinding(en) alsmede een of meer _____
laagspanningsverbinding(en), alsmede werken voor telecommunicatie met _____
verder toebehoren, vanuit de transformatorruimte naar de openbare weg; _____
- c. het recht van opstal omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte; _____
- d. de opstaller casu quo personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd _____
om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het gebouw/de gebouwen _____
te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de transformatorruimte, _____
onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst _____
bezwarende wijze te (doen) gebruiken, onder de verplichting voor de opstaller _____
om twee (2) keer paar jaar dat deel van de gevel van het gebouw/de _____
gebouwen waarachter de installatie zich bevindt vrij te houden van grafitti, de _____
toegangsdeur daarbij inbegrepen. _____

Kosten _____

1. Alle kosten van de vestiging, waaronder mede begrepen eventueel _____
verschuldigde overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de opstaller. _____
Eventuele verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van rekening van _____
de opstaller en is niet in de vergoeding begrepen. _____
2. Alle lasten en belastingen, betrekking hebbende op het recht van opstal komen _____
voor rekening van de opstaller, vanaf de eerste dag van het volgende _____
kalenderjaar. _____

Algemene voorwaarden _____

Op de overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden van _____
Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (versie _____
september 2017)" op een september tweeduizend zeventien voor mr. J.J.H. _____



*Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem verleden, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —
registers op een september tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel —
71419, nummer 59, voor zover daarvan niet bij de overeenkomst van is afgeweken.
De eigenaar verklaart deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en —
hiervan kennis te hebben genomen. Voormelde algemene voorwaarden worden —
geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen."* —

Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet —
vereist nu het in casu nieuwbouw betreft. —

Volmacht

Van de volmacht blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht welke (in kopie) aan
deze akte zal worden gehecht. —

Slot

De comparante is aan mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum. —

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de —
verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor de partij —
uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte
te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is —
voorgelezen als door de wet is bepaald. —

Identificatie van de verschenen persoon vond plaats conform de wet. —

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend, —
om zestien uur. —

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:





Aan
MR. M.G. Brummelhuis
AMSTERDAM

Onderwerp
OZ4 81494/79

Uw kenmerk
O-Kadaster 93349.10 splitsing

Geachte relatie,

Op 15-6-2021 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 81494/79.

De ondertekenaar van dit stuk is: Oscar Maxwell van Vessem

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : Kadaster 93349.10 splitsing.pdf
- 2 Bijlage: 20201113000183

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers