

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-12-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 92890 nummer 12.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20251222100226.

De bewaarder.

Dossier: 103585.4/MB
Project Park Valley (Holland Park West) fase IV

AKTE VAN HOOFDSPLITSING

Heden, negenentwintig december tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:
mevrouw Maria Nancy Louise Haages, geboren te Amsterdam op twintig februari negentienhonderd zestig, kantooradres: 1081 AS Amsterdam, Noordhollandstraat 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08013158, en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3543 AS Utrecht, Hertogswetering 157, correspondentieadres: 3503 PA Utrecht, Postbus 6032, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34070307,

die bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de vennootschap onder firma: **VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer**, gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 77778715, hierna te noemen: de Ontwikkelaar.

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde:

A. Considerans

1. De Ontwikkelaar heeft een project in Diemen ontwikkeld genaamd “Holland Park West” (ook bekend onder de naam “Park Valley”) onder meer bestaande uit woonappartementen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, een Brede School en stallingsgarages. Project Holland Park West, fase IV omvat een appartementencomplex bestaande uit gebouw A met woonappartementen, gebouw B met woonappartementen, gebouw C met woonappartementen, gebouw D met woonappartementen en voorzieningenruimten, Kavel E met eengezinswoningen, alsmede een ondergrondse stallingsgarage, een fietsenstalling, ruimten voor technische installaties en een (semi-)openbare binnentuin, tezamen hierna aan te duiden als: Project HPW fase IV, en wordt gerealiseerd op het hierna te omschrijven terrein.
2. De Ontwikkelaar is eigenaar van:
 - een perceel bouwterrein, gelegen te Diemen in het Project HPW fase IV, plaatselijk bekend als Agnes Robertson Arberpad 1 tot en met 31, Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 14, Mary Somervillelaan 400 tot en met 464, 466

TECH, 500 tot en met 638 en 700 tot en met 820 en 822 TECH en het Eli Heimanspad te Diemen, en deels plaatselijk nog niet bekend, kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D nummer 3441 groot zeventuizend tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter (7.292 m²) (*afkomstig uit het vervallen perceel 3392 (en daarvoor 3342)*),

waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

hierna ook te noemen: het Terrein,

in en boven welk Terrein de Ontwikkelaar de hiervoor omschreven opstallen van het Project HPW fase IV zal realiseren, welke opstallen hierna tezamen ook te noemen: het Gebouw.

3. De Ontwikkelaar heeft het Terrein - tezamen met meer percelen - verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers op vijf november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 82532 nummer 172 van het afschrift van een akte van levering, vestiging kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden op diezelfde dag verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, destijds toegevoegd notaris en bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, hierna ook te noemen: Akte van Levering.
4. Project HPW fase IV zal worden gesplitst in zes (6) hoofdappartementenrechten (gebouw A tot en met D, Kavel E en de stallingsgarage). De gebouw A tot en met D en Kavel E worden ondergesplitst in individuele woningen respectievelijk individuele ruimten. De stallingsgarage zal worden ondergesplitst in individuele parkeerplaatsen en opstelplaatsen elk voor één of meer motoren, scooters of scootmobiele.
5.
 - a. Het zogenaamde polderkratten-waterbuffersysteem van het Project HPW fase IV zal worden aangesloten op het polderkratten-waterbuffersysteem van het Project HPW fase IV. Daartoe is een erfdienstbaarheid gevestigd die aan het slot van deze akte onder E.3. is aangehaald.
 - b. De stallingsgarage van het Project HPW fase IV is aangesloten op de stallingsgarage van het Project Holland Park West fase III, hierna Project HPW fase III (waarvan de grondpercelen thans kadastraal bekend zijn als gemeente Diemen, sectie D, nummers 3393 en 3394). Daartoe is een erfdienstbaarheid gevestigd die aan het slot van deze akte onder E.4. is aangehaald.
 - c. De watermistinstallatie van de stallingsgarage van het Project HPW fase IV zal (via de stallingsgarage van project HPW fase III) worden aangesloten op de watermistinstallatie van de stallingsgarage van het Project Holland Park West fase I, hierna Project HPW fase I (waarvan de gronden thans kadastraal bekend zijn als gemeente Diemen, sectie D, nummers 3344, 3331, 3328 en 3329). Daartoe is een erfdienstbaarheid gevestigd die aan het slot van deze akte onder E.2. is aangehaald.
6. De gebouwen A tot en met D en de woningen op Kavel E worden (tezamen met de overige in het project Holland Park West te realiseren opstallen) aangesloten op

een warmte-/koude installatie, hierna te noemen: WKO-installatie. De realisatie en exploitatie van de WKO-installatie geschiedt door en voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vaanster XVI B.V., statutair gevestigd te Bilthoven, kantoorhoudend te 3723 BG Bilthoven, Rembrandtlaan 35 (postadres: Postbus 292, 3720 AG Bilthoven) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66493102, hierna te noemen: Vaanster. Tussen de Ontwikkelaar en Vaanster is overeengekomen dat (i) de Ontwikkelaar aan de stichting Stichting beheer W/K voorzieningen Holland Park West, statutair gevestigd te Diemen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83754970, hierna te noemen: Stichting HPW, een opstalrecht zal verlenen, en (ii) Vaanster van Stichting HPW (onder meer) een Onderopstalrecht verwerft ten aanzien van de WKO-installatie.

Het opstalrecht is – voor zover betrekking hebbende op Project Holland Park West fase IV - gevestigd op het Terrein bij akte vestiging zelfstandig zakelijk recht van opstal tevens houdende kwalitatieve verplichtingen mede heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers en met de inhoud als aan het slot van deze akte onder F.5. aangehaald. Het onderopstalrecht is gevestigd op het Terrein bij akte vestiging zelfstandig zakelijk recht van onderopstal mede heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers en met de inhoud als aan het slot van deze akte onder F.6. aangehaald.

7. Het Terrein is voorts belast met twee (2) zelfstandig rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, elk ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoor houdende te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, correspondentieadres: 6920 AB Duiven, Postbus 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08021677, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers. Elk opstalrecht is ten behoeve van de openbare energievoorziening en 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 (AVP) met bijbehorende kabelwerken en met verder toebehoren in ruimten in het Gebouw. Deze ruimten hebben de plaatselijke aanduidingen Mary Somervillelaan 466 TECH en Mary Somervillelaan 822 TECH. Deze installaties dienen ten behoeve van de energievoorziening van het Gebouw en de andere in het project Holland Park West te realiseren gebouwen. De opstalrechten zijn nader omschreven in de aanhalingen aan het slot van deze akte onder F.7.
8. Het Terrein (belast met de hiervoor onder 6 en 7 omschreven opstalrechten) en het Gebouw hierna tezamen te noemen: het Registergoed.
9. Ten aanzien van het Registergoed zijn er geen Publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, anders dan:
 - een Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ingeschreven bij de

Dienst voor het kadaster en openbare registers op acht december tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 81082 nummer 170.

10. De Ontwikkelaar wenst thans het Registergoed te splitsen in appartementsrechten in de zin van Artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan 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.
11. Het Registergoed is in verband met de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening 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 elf (11) bladen, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend vijftientwintig, onder vaststelling van de complexaanduiding **3442A**, en welke tekening door de bewaarder in depot is genomen onder depotnummer 20251222100226, op welke tekening de gedeelten van het Registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer.
12. Het Registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het Registergoed en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

B. Omschrijving appartementsrechten

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een gebouw genaamd "Gebouw A" omvattende vierenzestig (64) woningen met toebehoren gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Mary Somervillelaan 700 tot en met 820 (even) en Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 6 (even) te Diemen, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 1**, uitmakende het vierduizend driehonderd negentien / achttienduizend achthonderd drieëndertigste (4319/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een gebouw genaamd "Gebouw B" omvattende eenhonderdacht (108) woningen met toebehoren gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Mary Somervillelaan 400 tot en met 464, 500 tot en met 638 (even), Joan Mary Ferrierlaan 8 tot en met 14 (even) en Agnes Robertson Arberpad 1 te Diemen, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 2**, uitmakende het vijfduizend zeshonderd vierentwintig / achttienduizend achthonderd drieëndertigste (5624/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een gebouw genaamd "Gebouw C" omvattende vijftien (15) woningen met toebehoren,

gelegen op de begane grond en de eerste tot en met derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Agnes Robertson Arberpad 3 tot en met 31 (oneven) te Diemen, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 3**, uitmakende het duizend vierhonderd elf achttienduizend achthonderd drieëndertigste (1411/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een gebouw genaamd "Gebouw D" omvattende tweeënvijftig (52) woningen en voorzieningenruimten met toebehoren, gelegen op de begane grond en de eerste tot en met zesde verdieping van het Gebouw, gelegen aan de Joan Mary Ferrierlaan te Diemen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 4**, uitmakende het drieduizend negenhonderd zestien achttienduizend achthonderd drieëndertigste (3916/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage, omvattende tweehonderd negentien (219) auto-stallingsplaatsen en negenentwintig (29) opstelplaatsen voor elk één of meer motoren, scooters of scootmobiel, gelegen in de kelder van het Gebouw, waarvan de garage plaatselijk bekend is als Mary Somervillelaan 1 te Diemen, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 5**, uitmakende het duizend negenhonderd zevenentachtig achttienduizend achthonderd drieëndertigste (1987/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van acht (8) eengezinswoningen (Kavel E) verdeeld over meerdere verdiepingen van het Gebouw, gelegen aan het Eli Heimanspad te Diemen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 6**, uitmakende het duizend vijfhonderd zesenzeventig achttienduizend achthonderd drieëndertigste (1576/18833) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

van al welke appartementsrechten de Ontwikkelaar thans enig Eigenaar is.

C. Splitsing in appartementsrechten

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld:

- a. de splitsing in zes (6) 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 Hypotheken 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 Annexen), 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, zodat het Reglement komt te luiden als volgt:

D. 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 *gerealiseerd of te realiseren op de Grond* waarop het in de Splitsing betrokken *eigendomsrecht en opstalrecht* 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 *en/of Hoofdvereniging*:
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.
- zh. *Toegelaten Instelling*:
enige rechtspersoon die op grond van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling dan wel een rechtspersoon waarin de eerstbedoelde rechtspersoon een direct of indirect belang heeft;
- zi. *Belegger*:
een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger, een en ander in de zin van (en gedefinieerd in) de Wet financieel toezicht, dan wel een fonds (voor gemene rekening) waarin voor ten minste vijftig procent (50%) participanten deelnemen die kwalificeren als een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger als hiervoor genoemd, al dan niet via een dochtervennootschap of groepsmaatschappij of deelneming in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b of 2:24c van het BW; hieronder wordt mede begrepen - ongeacht of deze vennootschap voldoet aan de hier omschreven definitie - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD RCF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 76297276, handelend namens het fonds voor gemene rekening: BPD Woningfonds.

- 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 aan de andere Eigenaars en gebruikers toebrengen. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die*

een onredelijke hinder veroorzaken is verboden.

Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

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. *Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.*
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een *Gemeenschappelijk Gedeelte* of 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 *en/of de (roerende) eigendommen zoals aanwezig in het Gebouw en/of op 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 *publiekrechtelijke* vereiste vergunning of toestemming als hiervoor 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. De breukdelen zijn vastgesteld op basis van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (m² GO) van de (na ondersplitsing ontstane) verschillende Privé-gedeelten exclusief buitenruimten (woningen) respectievelijk vierkante meters verhuurbare vloeroppervlakte (m² VVO) (voorzieningenruimten op de begane grond in gebouw D), zoals deze zijn gemeten overeenkomstig de daartoe door het Nederlands Normalisatie Instituut meest recent vastgestelde norm NEN 2580:2007/C1:2008 op basis van de thans bestaande tekeningen van het Gebouw, en vervolgens afgerond op gehele cijfers. Voor de stallingsplaatsen en de motor-opstelplaatsen in de stallingsgarage is uitgegaan van respectievelijk tien (10) en drie (3) vierkante meter per stallingsplaats of motor-opstelplaatsen. De opgave van voormelde oppervlakten en bijbehorende breukdelen zijn vermeld op een aan deze akte te hechten lijst (**Bijlage**).*

Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke vloeroppervlakte na oplevering van het Gebouw kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de Akte.

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 *en/of anderszins vergoedingen (schadeloosstellingen) ter zake van voormelde tekortkomingen* 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:
- de in Artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - 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:
- die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - 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;
 - 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 *en elektraverbruik* voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering;
- 10.3a. In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
- b. *De premies voor de uitgebreide opstalverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, bestuursaansprakelijkheid en assuratiekosten zullen over de Eigenaren worden verdeeld naar rato van de voor elk Privé-gedeelte door de verzekeraar (of een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport) verzekerde herbouwwaarde van het Gebouw.*
 - c. *De gemeenschappelijke fietsenstalling is bestemd tot gebruik door de Eigenaren en Gebruikers van de Appartementsechten met de indices 1 tot en met 4 en 6. De kosten verbonden aan de fietsenstalling komen voor rekening van de Eigenaren van deze Appartementsechten en wel naar rato van het aantal bij de oplevering per gebouw respectievelijk per woning op Kavel E toegewezen fietsplekken.*

- d. *De schulden en kosten verbonden aan de (semi-)openbare Tussencorridor en binnentuin met aangesloten overgangzones behorende bij fase IV (zoals verder gedefinieerd in de Akte van Levering en aangehaald aan het slot van deze akte), komen voor rekening van de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 4 en 6 en wel naar rato van het aantal woningen/ruimten gelegen in het betreffende gebouw, waarbij een woning meetelt voor één (1) en de voorzieningenruimten in gebouw D tezamen meetellen voor drie (3). De verdeling is derhalve als volgt:*
- *de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1 voor een vierenzestig / tweehonderd vijftigste (64/250) aandeel;*
 - *de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 2 voor een honderd en acht / tweehonderd vijftigste (108/250) aandeel; en*
 - *de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 3 voor een vijftien / tweehonderd vijftigste (15/250) aandeel;*
 - *de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 4 voor een vijftien / tweehonderd vijftigste (15/250) aandeel;*
 - *de Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 6 voor een acht / tweehonderd vijftigste (8/250) aandeel.*
- e. *Het polderkrattensysteem (zijnde het waterbuffersysteem) met toebehoren gelegen:*
- (i) *onder de (semi-)openbare Tussencorridor en binnentuin met aangesloten overgangzones behorende bij fase IV;*
 - (ii) *boven op de daken van de gebouwen, zal worden aangesloten op het polderkrattensysteem gelegen in fase III, zodat na realisering van beide fasen sprake zal zijn van één systeem. Hiertoe wordt aan het slot van deze akte een erfdienstbaarheid aangehaald gevestigd ten behoeve en ten laste over en weer van fase III en fase IV. De kosten verbonden aan dit systeem komen voor rekening van de Eigenaren van alle Appartementsrechten, en wel naar rato van het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van de Appartementsrechten.*
- f. *Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds periodiek worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.*
- g. *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 een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. *de grond, de funderingen, de (betonnen) kolommen, muren, vloeren en overige constructieve zaken en gedeelten, mits dezen ten dienste staan van meer dan één Privé-gedeelte of van één of meerdere Privé gedeelten en Gemeenschappelijke Gedeelten;*
 - b. *de fietsenstalling inclusief de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in deze stalling, het dak van deze stalling tot en met de waterkerende laag op dat dak, en alle overige specifiek ten behoeve van deze stalling te realiseren voorzieningen;*
 - c. *de (semi-)openbare Tussencorridor (aan de noordzijde van het Gebouw) en de binnentuin met aangesloten overgangszones behorende bij fase IV, waaronder begrepen:*
 - *een strook grond gelegen tussen gebouw A en D;*
 - *een strook grond gelegen tussen gebouw D en Kavel E;*
 - *een strook grond van ongeveer vijftig centimeter grond gelegen rondom de gebouwen, waarin klimplanten worden aangebracht en funderingsbalken zijn gelegen;**zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening met ontwerp maaiveld met kenmerk L-106;*
het groen aan de gevels aan de zijde van de binnentuin, alsmede het groen aan de gevels van de eengezinswoningen;
 - d. *het polderkrattensysteem (zijnde het waterbuffersysteem) met toebehoren gelegen:*
 - (i) *onder de (semi-)openbare Tussencorridor en binnentuin met aangesloten overgangszones behorende bij fase IV;*
 - (ii) *boven op de daken van de gebouwen;*
 - e. *kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten, inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat en overige technische ruimten, mits deze voorzieningen*

en/of ruimten ten dienste staan van meer dan één Privé-gedeelte of van Gemeenschappelijke Gedeelten en tevens geen eigendom zijn van derden, ongeacht of deze voorzieningen op de tot de Akte behorende splitsingstekening als Gemeenschappelijk of Privé zijn aangegeven;

f. 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 Indien en voor zover bovengenoemde kosten aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van, of onzorgvuldig gebruik door, een Eigenaar of Gebruiker, komen deze kosten voor rekening van die betreffende Eigenaar of Gebruiker.

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, herstel, vernieuwing, vervanging, verbetering en schoonhouden van alle opstallen met toe- en aanbehoren die zijn gerealiseerd of worden gerealiseerd binnen het betreffende Privé-gedeelte;*
- (ii) tot de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 12.(i) worden onder meer (maar niet limitatief) gerekend de schulden en kosten van (een en ander voor zover de betreffende onderdelen niet bestemd zijn voor collectief gebruik):*
 - a. de grond, de funderingen, de (betonnen) kolommen, muren, vloeren en overige constructieve zaken en gedeelten, voorzover deze niet ten dienste staan van meer dan één Privé-gedeelte of van één of meerdere Privé gedeelten en Gemeenschappelijke Gedeelten;*
 - b. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties, doch behoudens de openbare straatverlichting hangend aan de gevel), het groen aan de gevels aan de zijde van de openbare weg (behoudens het groen aan de gevels van de eengezinswoningen van Kavel E), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (behoudens het dak tot en met de waterkerende laag van de fietsenstalling als bedoeld in Artikel 11.1.b), de daktuin/dakterrassen, de dakbedekking (behoudens de dakbedekking van de fietsenstalling), de rook- en ventilatiekanalen/schachten en de lift- en leidingschachten;*
 - c. de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de technische ruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen en de liftmachines;*
 - 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, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;*
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige*

werken, zoals en indien aanwezig:

- *de liften;*
 - *de hydrofoor/-foren;*
 - *de luchtbehandeling en de (mechanische) ventilatie;*
 - *de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
 - *de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
 - *de algemene beveiliging;*
 - *de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;*
 - *de automatische externe defibrillator ("AED");*
 - *het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;*
 - *airconditioning;*
 - *de zonnepanelen (voor zover deze niet al eigendom zijn van de houder van het (onder)opstalrecht van de WKO-installatie);*
- f. de huisbel- en deuropeningsinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon en naamkaarthouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;*
- g. de installaties met de daarbij behorende kabels, leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé-gedeelte, voor zover deze niet al eigendom zijn van de houder van het (onder)opstalrecht van de WKO-installatie;*
- h. de stallingsgarage met alle daarin gelegen respectievelijk daaraan dienstbare installaties met de daarbij behorende leidingen, werkkasten, voorzieningen en overige werken, zoals de watermist-installatie, tot en met de waterkerende laag van de stallingsgarage (exclusief het daarop gelegen waterbuffersysteem als bedoeld in Artikel 11.1.d.), de ruimte op de splitsingstekening aangegeven met L.S., welke ruimte een laag spanning ruimte is en bedoeld is voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de installaties voor de laadpalen.*

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 voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur en dienen te zijn goedgekeurd door de Vergadering.*

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.

- 15.4 *Voor de periode dat een Toegelaten Instelling of Belegger, eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is die Toegelaten Instelling of Belegger bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds te vervangen door een deugdelijke borgstelling, voor zover wettelijk toegestaan. Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is de Toegelaten Instelling of Belegger verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds te voldoen voor zover nodig voor de voorgenomen uitgaven.*

Toegelaten Instelling of Belegger zal aan de Vereniging het (eventueel) financieel nadeel vergoeden, zoals rentederving, welk nadeel de Vereniging door het niet volstorten van het Reservefonds leidt, voor welke rentederving het rentepercentage zal worden gehanteerd van het twaalf maands-Euribor, zoals dat geldt op één januari van het betreffende jaar.

Uiterlijk ter gelegenheid van de vervreemding van een Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 40.1 door Toegelaten Instelling of Belegger is die Toegelaten Instelling of Belegger verplicht de achterstallige bijdragen aan het Reservefonds, verhoogd met het hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadeel, te voldoen. Zo lang een Toegelaten Instelling of Belegger de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds niet heeft voldaan, zal die Toegelaten

Instelling of Belegger geen rechten kunnen opeisen ter zake de rente die wordt ontvangen over het Reservefonds.

Een eventuele negatieve rentecomponent leidt niet tot een wijziging van het te betalen bedrag.

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 *of namens* 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 *één jaar* na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

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

Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de 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 *zoals door de betreffende verzekeringsmaatschappij is vastgesteld* te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de Vergadering, 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 verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte en/of van het Gebouw schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW en/of een wijziging van het Gebouw is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.*

Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

- 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. *Het beheer van de (semi-)openbare Tussencorridor en binnentuin met aangesloten overgangszones dient te geschieden conform de daartoe ten behoeve van de*

Gemeente Diemen overeengekomen kwalitatieve verplichting, zoals aangehaald aan het slot van deze akte onder "Kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid/overpad".

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

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking 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.
- De gemeenschappelijke fietsenstalling dient voor de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 4 en 6. De Vergadering zal bij besluit of Huishoudelijk Reglement de regels vaststellen voor het gebruik van de fietsenstalling. Uitgangspunt bij het vaststellen van deze regels is dat er per woning twee fietsplekken worden toegewezen. Indien en voor zover de Ontwikkelaar deze toewijzing heeft gedaan, bijvoorbeeld middels het aanbrengen van huisnummers bij de fietsplekken, is de Vergadering aan deze toewijzing gebonden. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5 is verplicht te gedogen dat de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 3 te voet (zonder fiets) via de stallingsgarage van hun gebouw naar de fietsenstalling kunnen gaan en omgekeerd. Fietsen mogen uitsluitend via de fietstrap naar de fietsenstalling worden gebracht.*
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een

daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

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

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

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

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

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van

decoraties en dergelijke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

voortvloeit.

- 23.6 Het is - *behoudens het bepaalde in Artikel 23.4* - niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de uniforme uitstraling van het Gebouw wijzigt, waaronder in ieder geval moet worden begrepen de kwaliteit en uitstraling van de gevels, waaronder begrepen het groen op de gevels en daken. Het is de taak van de Vereniging om een uniforme uitstraling te bewaken en te behouden.
- 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, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag geschieden **zonder** toestemming van de Vergadering. *In het betreffende Reglement van Ondersplitsing kunnen hieromtrent nadere regels worden gesteld. Iedere Eigenaar is verplicht de in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat*

te onderhouden. Eventuele kosten (zoals gemeentelijke heffingen) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

In afwijking op het bovenstaande is het verboden om aan de Privé-gedeelten zonwering aan te brengen die niet voldoet aan het door de architect van het Gebouw voorgeschreven type, uitvoering en kleur. Voorts is het in afwijking op het bovenstaande verboden om aan het Gebouw (schotel-)antenne en antennes van zendamateurs en wind- of terrasschermen aan te brengen. Tevens mogen er op de balkons behorend bij de Privé-gedeelten geen pergola's of andere bouwwerken worden geplaatst, zulks met uitzondering van de pergola's of andere bouwwerken welke aanwezig zullen zijn bij oplevering van het Gebouw. Eveneens mogen er geen (on)doorzichtige afscheidingen zoals rietmatten en dergelijke tegen, op of achter de balkonhekken worden bevestigd, en geen bloem- of plantenbakken aan de buitenzijde van de balkonhekken.

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

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor 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.

- 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.*

De bestemming van de Privé-gedeelten is voor de Appartementsrechten met:

- a. indexnummer 1: wonen;*
- b. indexnummer 2: wonen;*
- c. indexnummer 3: wonen;*
- d. indexnummer 4: voorzieningen en wonen; onder de bestemming voorzieningen worden begrepen al die functies die conform het op het moment van gebruik conform het alsdan vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, waaronder begrepen (doch niet uitsluitend) dienstverlening, sportvoorzieningen, kantoren en maatschappelijk voorzieningen als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;*
- e. indexnummer 5: stallingsgarage.*
- f. indexnummer 6: wonen;*

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

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

horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is *toeristische verhuur* zoals gedefinieerd in de *Huisvestingswet 2014* (zoals gewijzigd door de *Wet Toeristische verhuur*) toegestaan.

Het is tevens niet toegestaan om - na Ondersplitsing van de bij de Akte ontstane Appartementsrechten - gedeelten in een Privé-gedeelte aan meerdere gebruikers tegelijkertijd afzonderlijk in gebruik te geven, ook niet voor een periode langer dan zes maanden (kamergewijze verhuur). Woningdelen conform de definitie van de gemeente Diemen is toegestaan mits wordt voldaan aan de door de gemeente Diemen hierover gestelde eisen in de Huisvestingsverordening en daarbij behorende nadere of beleidsregels en indien nodig hiervoor een vergunning is verstrekt door de gemeente Diemen. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

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

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

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

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

c. *vervallen*

d. *vervallen*

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 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 Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 5 (Stallingsgarage) is bevoegd om, zonder toestemming van de Vereniging, voor eigen rekening en risico en overeenkomstig het bepaalde in de Akte van Ondersplitsing, een of meer laadpalen (of daarmee vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen*

Elk dergelijk oplaadpunt, alsmede elke (eventuele) centrale voorziening ten behoeve van meerder oplaadpunten, dient:

- *te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte;*
- *zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komt van de Eigenaar van de stallingsgarage;*
- *bij gebruik niet te leiden tot beperking van de energie die beschikbaar is voor apparatuur die (ook) door een of meer andere Eigenaars wordt gebruikt; en*
- *te zijn voorzien van technische oplossing ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van apparatuur die (ook) door een of meer Eigenaars wordt gebruikt, terwijl de kosten van die oplossingen voor rekening komen van de Eigenaar van de Stallingsgarage*

Voorts dient ter plaatse van de laadpaal de watermistinstallatie te zijn aangebracht en voldoende capaciteit te hebben. Derhalve mogen zonder uitbreiding van de water-mistinstallatie geen extra laadpalen worden aangelegd. Te dezen wordt verwezen naar de hiertoe gevestigde erfdienstbaarheid die aan het slot van deze akte is aangehaald.

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 dient zijn Privé-gedeelte zodanig te onderhouden dat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau van het Gebouw gelijk is en blijft ten opzichte van de situatie zoals deze is of zal zijn bij de oplevering van het Gebouw. De ter zake door de Eigenaar en Gebruiker te gebruiken materialen dienen tenminste van een kwaliteit te zijn dat overeenkomt met de overigens in het Gebouw aanwezige materialen.*

Indien een Eigenaar van een Appartementsrecht wenst over te gaan tot het doen uitvoeren van het buitenschilderwerk van raamkozijnen, deuren/deurkozijnen en/of van (dak)terras-, loggia-, balkonhekken-/balustrades, daktuinhekken-/balustrades of andere hekwerken of tot het doen vervangen/vernieuwen van raamkozijnen met glas en/of van deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan en daarbij wenst af te wijken van de bestaande gebruikte materialen, model en/of kleur, dient hij voor wat betreft de keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van bedoelde kozijnen en deuren/deurkozijnen en (dak)terras-, loggia-, balkonhekken-/balustrades of andere hekwerken de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Vergadering te hebben verkregen.

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.*

In het bijzonder is de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 2 (gebouw B) verplicht om te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 1 (gebouw A) uitsluitend

in geval van calamiteiten gebruik maakt van het Privé-gedeelte van het Appartementsecht met indexnummer 2 als vluchtweg en wel via de daartoe bij oplevering conform de verleende omgevingsvergunning(en) aanwezige en aangegeven vluchtwegen naar het maaiveld of binnenterrein. Deze routes morgen enkel in het geval van calamiteiten worden gebruikt en niet als kortere route naar bijvoorbeeld het binnenterrein, de fietsenstalling of de openbare weg.

- 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 *de constructie van of de waterkerende laag en/of het waterbuffersysteem op het dak van de stallingsgarages* onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons/loggia's die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) *en de aanwezige tuin, beplanting en aarde* 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.
- 30.8 *De Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 4 (gebouw D) is verplicht om te gedogen en te faciliteren dat Eigenaars en Gebruikers van stallingsplaatsen in de stallingsgarage die niet via een entree in hun eigen gebouw met de lift in de stallingsgarage kunnen komen, gebruik maken van de entree en de lift van zijn Privé-gedeelte (gebouw D) om vanaf het maaiveld de stallingsgarage te bereiken en omgekeerd. Hieronder zijn begrepen de Eigenaars, Gebruikers en bezoek van het Appartementsrecht met indexnummer 6.*
- 30.9 *De Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 1 (Gebouw A) is voorts verplicht om te gedogen en te faciliteren dat Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 4 (Gebouw D) die gebruik maken van een rolstoel/scootmobiel en niet via de entree van hun gebouw hun Privé-gedeelte kunnen bereiken, gebruik mogen maken van de entree en de lift van zijn Privé-gedeelte (gebouw A) om via de binnentuin hun Privé-gedeelte te bereiken en omgekeerd.*

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, in tact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden, alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vervanging daarvan toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover deze collectieve voorzieningen, bijbehorende leidingen en overige werken later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.*

- 31.2 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen die bij de oplevering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.
- 31.3 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.
- Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n).*
- 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 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- De Eigenaars zijn verplicht om de bij oplevering in de Privé-gedeelten aanwezige groenvoorzieningen, zoals het groen aan de gevels en in de tuinen aan de zijde van de openbare ruimte, alsmede op de erfafscheidingen tussen de terrassen op de begane grond respectievelijk op de balkons en dakterrassen, in goede staat in stand te houden en zo nodig te vernieuwen.*
- 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 volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

Van bovenstaande is uitgezonderd de bij oplevering aanwezige bestaande (groen)voorzieningen.

- 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, *zulks met uitzondering van de bij oplevering aanwezige bestaande voorzieningen voor gevelgroen, casu quo klimplanten.*
- 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 *ook* onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bedoelde 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 bedoelde 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. *Het Bestuur dient het register bij te houden aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen.*

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk

vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 *De Eigenaar 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.
- 37.7 *Het bepaalde in Artikelen 37.1, 37.2, 37.3 en 37.4 is niet van toepassing ten aanzien van een Toegelaten Instelling of een Belegger en de Gebruikers van Privé-gedeelten, die aan die Toegelaten Instelling of een Belegger toebehoren.*
- 37.8 *Een Toegelaten Instelling of een Belegger is bevoegd de haar toekomende Privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, aan anderen, als huurder van een Toegelaten Instelling of een Belegger, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
- 37.9 *De Toegelaten Instelling of een Belegger spant zich er jegens degene aan wie de andere Eigenaars enig Privé-gedeelte, met inbegrip van de Gemeenschappelijke Gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn Gebruikers het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 BW, voor zover die op de Gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De Toegelaten Instelling of een Belegger verplicht zich aan de Gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 BW als hiervoren gemeld, op te leggen.*
- 37.10 *De verplichtingen van de Toegelaten Instelling of een Belegger, als in Artikel 37.9 van dit Artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het Reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de Toegelaten Instelling of een Belegger in strijd zou zijn met de goede trouw.*
- 37.11 *De Toegelaten Instelling of een Belegger is gehouden haar Gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle Reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 5:128 BW, alsmede van de wijziging daarvan.*

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.
- 38.3 *Voor de periode dat een Toegelaten Instelling of Belegger Eigenaar is van één (1) of meerdere Appartementsrechten is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing voor de Gebruikers van de bij die Toegelaten Instelling of Belegger in eigendom zijnde Appartementsrechten.*

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.
- 39.5 *Voor de periode dat een Toegelaten Instelling of Belegger Eigenaar is van één (1) of meerdere Appartementsrechten is het bepaalde in het eerste lid en tweede lid niet van toepassing voor de Gebruikers van de bij die Toegelaten Instelling of Belegger in eigendom zijnde Appartementsrechten.*

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

- 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 *Het hiervoor in dit Artikel 41 bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een Toegelaten Instelling of een Belegger en de Gebruikers van Privégedeelten die aan die Toegelaten Instelling of een Belegger toebehoren. Het hiervoor in dit Artikel 41 bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor Gebruikers van deze Privé-gedeelten, indien de Appartementsrechten niet meer aan een Toegelaten Instelling of een Belegger toebehoren.*
- 41.11 *Indien de Toegelaten Instelling of de Belegger er niet in slaagt een Gebruiker van de bij die Toegelaten Instelling of Belegger in eigendom zijnde Appartementsrechten tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, of een besluit van de Vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding zulks rechtvaardigt, zich ervoor in te spannen de tot gebruik strekkende overeenkomst te beëindigen, de betreffende Gebruiker uit dat Privé-gedeelte te verwijderen en deze ruimte te doen ontruimen, alsmede die Gebruiker het medegebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken te ontzeggen. Bovenstaande geldt voor een Toegelaten Instelling of Belegger ten aanzien van een Gebruiker van diens Appartementsrecht waarvan de huurovereenkomst tot stand is gekomen na ondertekening van de onderhavige akte.*

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen

worden;

- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

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 op grond van de Akte voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor rekening van de Erfpachter 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 Project Holland Park West fase IV te Diemen”.*
De vereniging kan handelen onder de naam HoofdVvE HPW fase IV.
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 *De Vereniging is gevestigd te Diemen, 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.
De Vereniging is bevoegd toe te treden tot een of meer organen van een stichting of een andere rechtspersoon die tot doel heeft het houden van een opstalrecht of ander (zakelijk) recht op de WKO-installatie of enige andere installatie die het Gebouw of een deel daarvan voorziet van warmte en/of koude of anderszins. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot de in de vorige volzinnen bedoelde

rechtshandelingen tenzij de Vergadering besloten heeft alle of enkel specifiek in dat besluit omschreven rechtshandelingen van de Vereniging ten aanzien van aan de Vereniging toebehorende registergoederen aan de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering te onderwerpen.

De Vereniging is bevoegd, na verkregen goedkeuring van de Vergadering, de Eigenaars te vertegenwoordigen ter zake van het aanvaarden of wijzigen van kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of andere bijzondere lasten en beperkingen ten behoeve of ten laste van de Grond en/of het Gebouw. De Vereniging wordt daarbij vertegenwoordigd door het Bestuur.

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 gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in Artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (*waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de Vereniging*), 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 *en/of Beheerder* 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, *dan wel door de Beheerder indien de Vergadering hem daartoe heeft gemachtigd.*

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. *Het eerste Boekjaar vangt heden aan en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van alle Privé-gedeelten in het Gebouw (verlengd boekjaar).* In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar van de Hoofdsplitsing.

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: de Ontwikkelaar. Hij kan zich hierbij laten vertegenwoordigen.
 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 *bij voorkeur* 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. *Het Bestuur is tevens bevoegd te beslissen dat de vergaderingen worden gehouden ten kantore van de aangestelde beheerder.*
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het Bestuur zal zelf een afweging maken of de overige Eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld van de ingebrachte agendapunten.*
 In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld, *tenzij de vergadering van de Hoofdvereniging en die van alle Onderverenigingen tegelijkertijd op dezelfde plaats worden gehouden.*
 Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel 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 (dan wel - indien het Bestuur zulks heeft uitbesteed: de Beheerder) zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen drie weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

50.6 Op voorstel van het Bestuur kan de Vergadering besluiten de vergadering (geheel of deels) met behulp van een elektronisch communicatiemiddel te houden. Alsdan is Artikel 53.3 van toepassing. Op voorstel van het Bestuur kan de Vergadering een reglement opstellen waarin voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

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: twintigduizend dertien (20.013).*

Iedere Eigenaar brengt het volgende aantal stemmen uit:

- *het Appartementsrecht met indexnummer 1: vierduizend driehonderd negentien (4.319) stemmen;*
- *het Appartementsrecht met indexnummer 2: zesduizend achthonderd vier (6.804);*
- *het Appartementsrecht met indexnummer 3: duizend vierhonderd elf (1.411) stemmen;*
- *het Appartementsrecht met indexnummer 4: drieduizend negenhonderd zestien (3.916) stemmen;*
- *het Appartementsrecht met indexnummer 5: duizend negenhonderd zevenentachtig (1.987) stemmen;*
- *het Appartementsrecht met indexnummer 6: duizend vijfhonderd zesenzeventig (1.576) stemmen.*

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 vereenvoudigen, 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 *wel* 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 een meerderheid van tenminste twee / derden (2/3) 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. In dat geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven op de wijze als vermeld in Artikel 56.5.

- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt als bedoeld in Artikel 54.1., 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 meerderheid als bedoeld in Artikel 54.1, 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.*
- 54.4 Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van Artikel 54.2 door staking van stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die Vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de Eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één der Eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één (1) maand na de desbetreffende Vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang der Gemeenschap dan wel de Vereniging is. De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de Eigenaars, elk voor een gelijk deel. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.*

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als

bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

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

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

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

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

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

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

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

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

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

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

het Gebouw.

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 *voortvloei* uit het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) 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 *eveneens* 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.
- 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.
In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt als eerste bestuurder bij dezen aangesteld voor de periode die eindigt direct na afloop van de eerste vergadering van de Vereniging: de Ontwikkelaar.
- 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 *éénmaal* 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 volstrekke meerderheid van stemmen in een Bestuursvergadering ongeacht het aantal Bestuurders dat aanwezig is 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.

Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een Toegelaten Instelling of een Belegger.

57.10 Van het in de Bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een OnderEigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op

de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in Artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het Bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres. *Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een Toegelaten Instelling of een Belegger. 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 *overdraagbare* 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 *dient te* 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.
Zolang de Toegelaten Instelling of een Belegger een belang heeft in de Vergadering zal te allen tijde voor een professionele Beheerder moeten worden gekozen.
- 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 administratief Beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.
Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.*

In afwijking van het voorafgaande is de Ontwikkelaar tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze Beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging.

De Vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe Bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de Eigenaars.

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 volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede 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 *overdraagbare* 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 (nadere) 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 *Indien de Vergadering hiertoe heeft besloten, is* het Bestuur verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

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

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter

inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in Artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

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

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

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer

van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. WKO Bepalingen

Artikel 69

WKO Bepalingen

- 69.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht te gedogen dat – voor zover aanwezig – leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van de WKO-installatie aanwezig zijn in, of lopen door, hun Privé-gedeelte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, een en ander zodat een ongestoorde levering van warmte en koude via de WKO-installatie te allen tijde mogelijk is.*
- 69.2 *De Ontwikkelaar is, in haar hoedanigheid van eerste bestuurder van de Vereniging, bevoegd om met een nader te bepalen exploitant van de WKO-installatie ("**Exploitant**") of een of meer andere derden een of meer overeenkomsten (elk een "**WKO-Overeenkomst**") aan te gaan, onder meer met betrekking tot:*
- (i) de exploitatie van de WKO-installatie; en/of*
 - (ii) het dagelijks beheer en onderhoud van de WKO-installatie; en/of*
 - (iii) het administratief en financieel beheer van de WKO-installatie.*
- 69.3 *Beperkingen op de bevoegdheid van het Bestuur tot het aangaan van overeenkomsten namens de Vereniging gelden niet voor het aangaan van WKO-Overeenkomsten; daarvoor gelden alleen de bepalingen van dit artikel 69. Een WKO-Overeenkomst kan worden aangegaan met een looptijd van meer dan één (1) jaar.*
- 69.4 *Elke gerechtigde tot een (Onder)Appartementsrecht is jegens de Exploitant verplicht:*
- (i) tot aansluiting op de WKO-installatie, een en ander voor zover niet in strijd met het bepaalde in de vigerende Warmtewet, dan wel de daarvoor in de plaats tredende wet;*
 - (ii) om met de Exploitant een overeenkomst aan te gaan ten aanzien van de afname van de door de Exploitant te leveren warmte en koude.*
- 69.5 *Indien een WKO-Overeenkomst voorschrijft dat deze Akte vanwege verplichtingen met betrekking tot de WKO-installatie aanvulling behoeft, is de Ontwikkelaar als eerste bestuurder van de Vereniging, daartoe zonder verdere besluitvorming door of machtiging van de Vergadering bevoegd.*
- 69.6 *Een WKO-Overeenkomst kan behalve op naam en voor rekening en risico van de Vereniging, eveneens worden aangegaan op naam en voor rekening en risico van één of meer Verenigingen van Ondereigenaars.*
- 69.7 *Het Bestuur is slechts bevoegd een WKO-Overeenkomst namens de Vereniging aan te gaan, te wijzigen of te beëindigen nadat de Eigenaars daartoe een besluit*

hebben genomen met een meerderheid van tenminste vijfenzeventig procent (75%) van het aantal stemmen dat door de gezamenlijke Eigenaars blijkens het bepaalde in Artikel 51.2 in totaal kan worden uitgebracht. Het bepaalde in Artikel 56.6 is mutatis mutandis van toepassing. Het in dit artikellid bepaalde geldt vanaf de eerste Vergadering en laat de in Artikel 69.2 opgenomen bevoegdheid van de Ontwikkelaar als eerste bestuurder van de Vereniging, onverlet.

69.8 Het bepaalde in Artikel 51.3 is ter zake van een besluit als bedoeld in Artikel 69.7 van toepassing.

T. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepaling

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

U. Overgangsbepaling(en)

Artikel 71

Overgangsbepaling(en)

De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan haar het beheer van de Gemeenschappelijke ruimten en van de Gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de na ondersplitsing ontstane

Onderappartementsrechten aan derden is overgedragen.

Onder de in dit Artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:

- *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
- *overeenkomsten met een Beheerder;*
- *een onderhoudscontract voor de groenvoorzieningen welke zijn gelegen in de Gemeenschappelijke delen en/of in de Privé-gedeelten, waaronder begrepen het groen aan de gevels (tot één jaar na oplevering van die voorzieningen.*

Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners en een Toegelaten Instelling of een Belegger.

Artikel 72

Onherroepelijke volmacht

*Elke Eigenaar van een Appartementsrecht dient tot **twee jaar** na de oplevering van de Gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw in de akte van levering van het betreffende Appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de Ontwikkelaar alsmede aan het Bestuur tot:*

- a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de Appartementsrechten*

en/of het Gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en

- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie;*
- c. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, in verband met het samenvoegen van appartementen en/of het onttrekken van ruimten uit de gemeenschap.*

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Vennootschap casu quo het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ontwikkelaar dan wel het Bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de Gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw aan alle Eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Iedere Eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn Appartementsrecht aan de opvolgende Eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de Ontwikkelaar en het Bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende Eigenaar gedurende de periode dat het Gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering van de Gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw.

EINDE REGLEMENT

E. Bekende lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar:

1. de Akte van Levering, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“BIJZONDERE BEPALINGEN KRO/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/ KETTINGBEDINGEN

1. Bijzondere bepalingen KRO

Ter zake van bijzondere voorwaarden en bepalingen, welke op het Verkochte van toepassing zijn en door de Gemeente hierbij aan de Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar de KRO, waarin woordelijk wordt vermeld (en waar met Ontwikkelaar wordt bedoeld Koper en waar de aantallen vermeld in artikel 16 lid 1 Programma en het aantal parkeerplekken in artikel 29 Parkeren na het aangaan van de KRO zijn geactualiseerd zoals in deze akte aangehaald, en tevens in artikel 16 lid 2 is toegevoegd dat de Huisvestingsverordening van toepassing is):

"ARTIKEL 9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN / ONDER- EN OVERMAAT / VESTIGING VAN (ZAKELIJKE) RECHTEN EN VERPLICHTINGEN CASU QUO SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / VERDERE VERPLICHTINGEN (MET KETTINGBEDING)

enzovoorts

5. a. Partijen zullen, daar waar nodig en/of vereist en/of gewenst, over en

weer in de Leveringsakte en/of (een) afzonderlijke akte(n) medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere beperkte rechten en lasten en beperkingen ten behoeve dan wel ten laste van de Onroerende Zaak, de Woningen, de Brede School, de Voorzieningen en de Openbare Ruimte die nodig en/of wenselijk zijn om de feitelijke (bouwkundige)situatie van de Onroerende Zaak, de Woningen, de Brede School, de Voorzieningen en de Openbare Ruimte ten opzichte van elkaar en ten opzichte van andere omliggende percelen en de eventuele daarop aanwezige dan wel nog te realiseren casu quo aan te leggen bebouwing(en) respectievelijke (openbare) voorzieningen te legaliseren waaronder begrepen rechten van licht, lucht en uitzicht, aan-, in-, onder- en/of overbouw, rechten van inbalking en inankering, rechten van toe- en uitgang, overpad, gebruik en dergelijke, alsmede tot het hebben en houden en dergelijke door de Gemeente en/of nutsbedrijven en/of andere bedrijven / instellingen van de gebruikelijke (en noodzakelijke) openbare (nuts)voorzieningen, zoals - doch niet beperkt tot- kabels en leidingen, rozetten, straatnaambordjes, openbare (straat)verlichting en dergelijke op, in, aan, tegen en onder de grond en het/de daarop te realiseren gebouw(en).

b. enzovoorts

c. Daarnaast zullen, daar waar nodig en/of vereist en/of gewenst zelfstandige rechten van opstal gevestigd moeten worden op de grond van de Onroerende Zaak en het/de daarop te realiseren gebouw(en) ten behoeve van (nuts)bedrijven in verband met aan te leggen, te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren, te vervangen en te verwijderen nutsvoorzieningen met inbegrip van alle daartoe behorende installaties, apparatuur, kabels en leidingen en waar dat nodig en/of vereist en/of gewenst is tevens inhoudende het exclusieve recht op gebruik van (een) ruimte(n) in het/de te realiseren gebouw(en). Partijen zullen in de Leveringsakte en/of (een) afzonderlijke akte(n) medewerking verlenen aan de vestiging van die rechten.

d. enzovoorts.

6. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat in het kader van het akkoord “Wonen en vliegen” binnen het SMASH-traject (Rijksprogramma voor de Schipholregio, Structuurvisie Mainport) de provincies en gemeenten (waaronder de gemeente Diemen) binnen de 20 Ke-contour afspraken overeengekomen zijn inzake het informeren van nieuwe bewoners (BRS-vergadering: 29 maart 2017).

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het actief en zo vroeg mogelijk informeren van (potentiële) nieuwe eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen de 20 Ke-contour, alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren. Daarbij bieden zij een heldere toegang aan www.be-zoekbas.nl, de website van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS).

7. *De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de bepaling zoals opgenomen in lid 6 van dit artikel integraal over te nemen in de koopovereenkomst(en) en akte(n) van levering bij de verkoop aan haar/diens rechtsopvolgers van de Onroerende Zaak en de Opstalontwikkeling en informeert/informereren de Gemeente hierover, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd, één en ander ter goedkeuring van de Gemeente.*
8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan het voren- staande te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daar- toe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar of diens rechts- opvolger(s) casu quo de betreffende nalatige partij. "*

alsmede

"ARTIKEL 13. MILIEU

1. *De Gemeente levert de Onroerende zaak op grond van het bepaalde in artikel 10 ook in de feitelijke milieukundige staat "as is". De kosten voor het Bouwrijp maken onderscheidenlijk Bouw- en Woonrijp maken en eventueel saneren van de bodem en het grondwater ter plaatse voor het realiseren van het Project komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in lid 7 van dit artikel benoemde situatie. Ter zake de gesteldheid van de bodem van de Onroerende Zaak wordt verwezen naar:*
 - a. *Actualiserend bodemonderzoek Bergwijkpark te Diemen de dato 28 augustus 2017;*
 - b. *Diverse situatietekeningen inzake toepassing hoogovenslakken in fundering wandelpaden bij eerste aanleg recreatiepark Bergwijkpark;*
 - c. *Advies ophogen Bergwijkpark Diemen M17A0275 de dato 20 juli 2017;*
 - d. *Klicmelding 19G104814-1 de dato 25-02-2019**al welke rapportages / stukken als één geheel als bijlage 10 aan deze Overeenkomst zijn gehecht en bij beide Partijen (inhoudelijk) genoegzaam bekend zijn en hun instemming hebben.*
2. *De Gemeente verklaart tevens nog dat haar verder niet bekend is:*
 - *dat er sprake is of zou (kunnen) zijn van verontreiniging van de Onroerende Zaak; onderscheidenlijk*
 - *dat zich in de Onroerende Zaak (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels bevinden, anders of meer dan vermeld in casu quo blijken uit de respectievelijke in lid*

1 onder a. tot en met d. van dit artikel vermelde rapportages / stukken. Mocht blijken dat zulks wel het geval is, dan komt bedoelde gebleken aanwezigheid daarvan geheel voor risico van de Ontwikkelaar en komen de kosten van eventueel benodigde en/of vereiste sanering casu quo verwijdering daarvan geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in lid 7 van dit artikel benoemde situatie.

Onder verontreiniging wordt in dit lid verstaan: de aanwezigheid van zodanige (voor de volksgezondheid, het milieu of anderszins) (bij verwijdering) schadelijke stoffen in de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse (asbesthoudende stoffen daaronder begrepen), dat het beoogde gebruik van de Onroerende Zaak als Woningen, Voorzieningen en Openbare Ruimte ingevolge de thans geldende wet- en regelgeving niet kan plaatsvinden zonder nader onderzoek en/of het nemen van maat- regelen.

3. *De Ontwikkelaar aanvaardt bij deze reeds nu voor alsdan de feitelijke milieukundige staat van de Onroerende Zaak "as is", waaronder begrepen de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse inclusief de eventuele in lid 2 van dit artikel bedoelde niet bekende andere of meerdere aanwezigheid van verontreiniging en van (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels en de eventuele (omgevings)gevolgen daarvan, alles in de meest ruime zin van het woord.*

De Ontwikkelaar aanvaardt tevens dat de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde kosten voor zijn rekening komen.

Mocht blijken dat de milieukundige staat van de Onroerende Zaak een andere is dan de Ontwikkelaar thans voor ogen staat, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van deze Overeenkomst en/of de levering(en) van de Onroerende Zaak, tot betaling van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, tot enigerlei verrekening of tot welke aanspraak casu quo vordering van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente ook.

4. *De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden (overheidsinstanties / publiek- rechtelijke organen daar uitdrukkelijk onder begrepen) ter zake van de milieukundige staat van de Onroerende Zaak, als bedoeld in dit artikel.*
5. *De in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichting om de Gemeente niet aan te spreken in verband met de milieukundige staat van de Onroerende Zaak geldt als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers van de Ontwikkelaar in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Onroerende Zaak of (een) gedeelte(n) daarvan en zodat degenen die van de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Onroerende zaak of (een) gedeelte(n) daarvan krijgen, mede gebonden zullen zijn.*

6. *enzovoorts*
7. *Onverminderd het ter zake hiervoor in dit artikel bepaalde geldt, dat ingeval de sanerings- en/of verwijderingskosten voor het saneren van de bodem en het grondwater onderscheidenlijk het verwijderen van aangetroffen zaken, als bedoeld in lid 2 tweede gedachtestreepje van dit artikel, ter plaatse voor het realiseren van het Project, als gevolg van feiten en/of omstandigheden welke niet blijken uit de als bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehechte rapportages / stukken en als zodanig dus niet bekend waren en bij de Ontwikkelaar niet bekend hadden kunnen zijn, hoger bedragen dan vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), zulks door de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente aan te tonen, dan is de Gemeente bereid om over het meerdere boven die vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), voor vijftig pro- cent (50%) mee te delen in die kosten. "*

alsmede

"ARTIKEL 16. PROGRAMMA

1. *De Ontwikkelaar ontwikkelt op basis van het Projectvoorstel onderstaand programma:*
 - *tweehonderdvijftien (215) woningen in de sociale huursector (circa dertig procent (30 %)), waarvan;*
 - *vijfenzeventig (75) woningen van vijftwintig - vijfenveertig (25-45) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *vijfenzeventig (75) woningen van zesenvieertig - zeventig (46-70) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *vijfenzestig (65) woningen van eenenzeventig - honderd (71-100) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *eenhonderdtweënzeventig (172) woningen in de middeldure huursector, groter dan vijftig (50) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) GBO (circa vier en twintig procent (24 %));*
 - *driehonderdnegenentwintig (329) woningen in de vrije sector (koop/huur) (circa zes en veertig procent (46 %));*
 - *vierhonderddertig (430) gebouwde autoparkeerplaatsen;*
 - *eenduizend driehonderdzevenennegentig vierkante meter bruto vloer oppervlakte (1.397 m² BVO) voorzieningen (exclusief voorzieningenruimten begane grond school = eenhonderdtien vierkante meter bruto vloer oppervlakte (110 m² BVO).*
2. *Op de woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector zijn te dezen de definities en de instandhoudingstermijn van de vigerende gemeentelijke "Verordening Doelgroepen woningbouw Diemen" van toepassing. Voorts is op het Project de vigerende Huisvestingsverordening van de gemeente Diemen van toepassing.*
3. *Bij gebleken niet-nakoming door de Ontwikkelaar van de oplevering van de*

hoeveelheid woningen in de sociale huursector en in de middeldure huursector conform de in lid 1 van dit artikel vermelde verdeling is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van:

- *honderdduizend euro (€ 100.000,00) per niet gerealiseerde woning in de sociale huursector; en*
 - *vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet gerealiseerde woning in de middeldure huursector.*
4. *In geval van eerdere uitponding van woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector dan is toegestaan conform de daarvoor geldende termijnen, als vermeld in de in lid 2 van dit artikel vermelde verordening, is de betreffende nalatige partij in deze, zijnde de betreffende eigenaar van die onderscheiden woningen die tot die eerdere uitponding overgaat, een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning verschuldigd aan de Gemeente.*
 5. *De woningen in de sociale huursector dienen in de exploitatiefase in eigendom te komen bij een zogenaamde toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.*
 6. *De Ontwikkelaar en diens betreffende rechtsopvolgers ter zake de woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 2, 4 en 5 van dit artikel en - zolang het bepaalde in de leden 1 en 3 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 1 en 3, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van levering in geval van verkoop, levering en overdracht van bedoelde woningen, aan de betreffende rechtsopvolgers van die bedoelde woningen, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.*
 7. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 6 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij. "*

alsmede

"ARTIKEL 27 VERKOOPVERBOD TIJDENS DE BOUW EN NA OPLEVERING

1. *Ter voorkoming van speculatie verplicht de Ontwikkelaar zich de Onroerende Zaak gedurende de bouw- periode van de vrije sector koop-Woningen en vervolgens gedurende een periode van minimaal twaalf (12) maanden vanaf*

het moment dat die vrije sector koop-Woningen bouwkundig zijn opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.

2. *Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval:*
 - a. *van verkoop aan een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij (in welk geval het bepaalde in dit artikel zal worden doorgelegd aan de betreffende rechtsopvolger);*
 - b. *van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 - d. *de Gemeente vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop, ingeval van bijzondere omstandigheden. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel van de eventuele winst.*
3. *In afwijking van het vorenstaande staat het de Ontwikkelaar vrij om de vrije sector koop-Woningen middels een koop- en aannemingsovereenkomst aan particulieren te verkopen en te leveren, mits aan die particulieren tevens de verplichting van lid 1 van dit artikel wordt opgelegd, een en ander met inachtneming van het in lid 2 sub b., c. en d. van dit artikel bepaalde. Particulieren kunnen ontheffing van deze verplichting krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van vijfenzeventig procent (75%) van de waardesprong tussen het moment van aankoop van de Ontwikkelaar en verkoop door de particulier in geval van waardeestijging.*
4. *Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een dadelijk opeisbaar boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Voor particulieren geldt een dadelijk opeisbare boete van vijfentwintig procent (25%) van de tussen de particulier en de Ontwikkelaar overeengekomen koopprijs zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

ARTIKEL 28. ZELFBEWONINGSPLICHT

1. *Ter voorkoming van een gebruik als beleggingsobject is de Ontwikkelaar verplicht om aan de toekomstige eigena(a)r(en) van de vrije sector koop-Woningen een zelfbewoningsplicht op te leggen, welke luidt als volgt:*
 - a. *rechtsopvolger(s) van de Ontwikkelaar is/zijn verplicht voor drie (3) jaar de woning uitsluitend zelf te bewonen en de woning niet aan derden te*

verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de rechtsopvolger(s) is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. De termijn van drie (3) jaar gaat in op het moment van oplevering van de woning; en

- b. iedere opvolgende rechtsopvolger is vervolgens eveneens wederom gehouden aan de verplichting genoemd onder sub a., waarbij de termijn van drie (3) jaar telkens in gaat op het moment van notariële overdracht; en*
 - c. bij niet-nakoming van deze verplichting genoemd onder sub a. en sub b. verbeurt de eigenaar van de betreffende woning een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders; en*
 - d. de eigenaar van de betreffende woning is te allen tijde bevoegd deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente binnen bedoelde termijn van drie (3) jaar te verkopen.
Betreft dit echter de verkoop van een woning binnen nog een in artikel 27 lid 1 bedoelde periode, dan dienen de voorwaarden van artikel 27 daarbij nog wel in acht te worden genomen; en*
 - e. opeenvolgende rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht het bepaalde in sub a. tot en met d. door middel van een kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) op straffe van een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) bij niet-nakoming; en*
 - f. na afloop van de termijn van drie (3) jaar is de eigenaar gerechtigd om de woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, waarbij verhuur in overeenstemming met de vigerende regelgeving van de Gemeente en de reglementen van de desbetreffende vereniging van eigenaars moet zijn.*
- 2. Eigenaren kunnen ontheffing van deze zelfbewoningsplicht krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel voorwaarden aan de verhuur verbinden. Ter uitvoering van de handhaving van bovenstaande zelfbewoningsplicht is de Ontwikkelaar gehouden om haar medewerking te verlenen voor het verstrekken van opleverdata en koopprijs per Woning aan de Gemeente, ingeval de Gemeente daarom verzoekt.”*

Noot notaris: In fase IV betreffen de in artikel 27 en 28 bedoelde vrije sector koop-Woningen de woningen in de gebouwen A, C en D en Kavel E.

“ARTIKEL 29. PARKEREN / PARKEERPLAATSEN / PARKEERNORM / AANBIEDINGSPLICHT

1. *De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht een (of meerdere) ondergrondse Stallingsgarage(s) met een aantal van vierhonderddertig (430) parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernorm zes/tiende (0,6) per woning te realiseren conform het Projectvoorstel en als zodanig in stand te houden en te gebruiken.*
2. *De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat openbaar toegankelijke buitenruimte (op maaiveld) bovenop een ondergrondse Stallingsgarage in de exploitatie fase niet in eigendom komt bij de Gemeente, maar zal worden beheerd en onderhouden door de Ontwikkelaar onderscheidenlijk diens rechtsopvolger(s).*
3. *Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen bepaalt dat aan bewoners casu quo gebruikers / huurders van de Woningen geen parkeerontheffingen casu quo -vergunningen voor parkeren in de open- bare ruimte zullen worden afgegeven. Ook niet in het geval verzocht wordt om een elektrische laadvoorziening, ten behoeve van het opladen van een in bezit zijnd elektrisch voertuig, aan te leggen. Deze voorziening zal de bewoner op eigen terrein (in de ondergrondse Stallingsgarage) moeten realiseren.*
4. *De Ontwikkelaar is verplicht zijn rechtsopvolgers en die rechtsopvolgers zijn telkens verplicht hun rechts- opvolgers, en zo verder, te informeren over het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*
Met name in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) en daarna door die rechtsopvolger(s) aan opvolgende rechtsopvolgers, en zo verder, zonder gelijk- tijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse Stallingsgarage, dienen aldus die bedoelde rechtsopvolgers er alsdan telkens expliciet bekend mee te worden gemaakt casu quo op te worden gewezen, dat bij de betreffende woning geen parkeerplaats beschikbaar is, noch in de ondergrondse Stallingsgarage noch in de openbare ruimte, en dat die rechtsopvolgers dus ook geen aanspraak kunnen maken op een parkeerontheffing casu quo -vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte.
5. *De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat -in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) met gelijktijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse parkeer- garage- de betreffende woning alleen kan worden opgeleverd als gelijktijdig ook de bij die woning horende parkeerplaats wordt opgeleverd. Mocht die parkeerplaats zich op een positie bevinden waardoor deze nog niet gelijktijdig met de woning kan worden opgeleverd, dan kan dus ook de woning nog niet aan de rechts- opvolger(s) worden opgeleverd, tenzij die rechtsopvolger(s) verklaart/verklaren (cumulatief):*
 - *akkoord te zijn met de oplevering van de woning zonder dat de parkeerplaats gelijktijdig wordt opgeleverd; en*

- bekend te zijn met het gegeven dat tot het moment van oplevering van de parkeerplaats geen enkele aanspraak kan worden gemaakt op een parkeerplaats in de openbare ruimte krachtens een gemeentelijke parkeerontheffing of -vergunning.
6. Ten aanzien van de parkeerplaatsen zal een aanbiedingsplicht dienen te gelden en in het splitsingsreglement van enige splitsing in appartementsrechten waarin de Stallingsgarage en/of losse parkeerplaatsen bij de gebouwen zal / zullen worden betrokken, moeten worden opgenomen, met betrekking tot het geval dat een eigenaar van een woning zijn parkeerplaats los van zijn / een woning in het gebouw wenst te verkopen of te verhuren.
- Die aanbiedingsplicht dient onder andere in te houden een beperking in de groep van personen aan wie de losse parkeerplaats moet worden aangeboden en alsdan mag worden verkocht of verhuurd en dient tevens regels te bevatten ten aanzien van de maximale duur van de huurovereenkomsten die ter zake van een dergelijke losse parkeerplaats gesloten kunnen worden. De aanbiedingsplicht zal niet van toepassing zijn als een eigenaar zijn woning tezamen en tegelijkertijd met zijn parkeerplaats verkoopt of verhuurt en ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*
- Een modeltekst van deze aanbiedingsplicht is als bijlage 11 aan deze Overeenkomst gehecht.*
7. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel en -zolang het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 5 en 6, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van levering in geval van verkoop, levering en overdracht van meerbedeelde woningen en parkeerplaatsen aan rechtsopvolgers, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.
8. Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij.
2. Kwalitatieve verplichting
- Partijen verklaarden dat ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de*

Gemeente de verplichtingen voortvloeiende uit hiervoor vermelde artikel 13 lid 3 van de KRO (Milieu) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen, welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

3. Kettingbeding en boetebeding

De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan het hiervoor bepaalde in artikel 9 leden 6 tot en met 8, artikel 16 (voor zover het rechtsopvolgers ter zake de aldaar genoemde woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector betreffen) artikel 27, 28 en artikel 29 van de KRO, en de onderhavige verplichting te binden, gedurende de periode genoemd in voormelde artikelen, zulks op verbeurte van de boete als vermeld bij het betreffende artikel ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De Koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

4. Kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid/overpad

a. *Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:*

i. *de verplichting om te gedogen dat het op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met kruisarcering en blauwe inkleuring aangegeven terrein, dit terrein hierna ook te noemen: de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk wordt gehouden en als zodanig wordt aangelegd en ingericht en kan worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

I. *De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.*

II. *De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de gebouwde en beplante / aangelegde erfafscheidingen die allen gelegen zijn op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en grenzen aan de openbare gronden, zoals een groenvoorziening of een stoepband, en hierna ook te noemen: overgangszones, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met onder andere. bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en*

boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes en trappetjes, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden.

Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

Met betrekking tot de inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones heeft nog uitdrukkelijk te gelden dat daarin / daarop nimmer bouwwerken / objecten hoger dan één (1) meter mogen worden geplaatst teneinde het open karakter ervan te waarborgen.

- III. *Voormelde instandhoudingsverplichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en die overgangszones, zulks conform een daartoe tussen de Koper en de Gemeente initieel op te stellen en mogelijk in de toekomst tussen de toekomstige eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, en de Gemeente gewijzigd vast te stellen beheerplan.*
- IV. *In verband met het semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, nimmer tijdelijk (gedurende een bepaalde periode of tussen bepaalde tijdstippen) of definitief afgesloten worden.*
- V. *Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.*
- VI. *Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrées van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein,*

betreden/toegang wordt gedoogd".

- VII. In/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal worden bestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.*
- VIII. De daartoe in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.*
- Tevens mogen er -mede in verband met het vorenstaande- in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, (bak)fietsen, scooters, brom-/snorfietsen, motoren, auto's en andersoortige (motor)voertuigen hoe ook genaamd worden geplaatst / gestald / geparkeerd. Ook mogen er in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, worden aangelegd en in standgehouden.*
- IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;*
- ii. de verplichting om te gedogen dat de twee (2) op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met blauwe inkleuring aangegeven terreinen, elk uitmakende de tot het betreffende op het Verkochte te*

realiseren appartementencomplex behorende binnentuin, elke binnentuin hierna ook te noemen: de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, als binnentuin bij het betreffende appartementencomplex worden aangelegd en ingericht en als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk worden gehouden en kunnen worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- I. *De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.*
- II. *De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de overgangszones tussen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegrounden, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes en trappetjes, trappartij en hellingbaan, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden, te allen tijde ten minste met behoud van het initieel bepaalde groene beeld en met instandhouding van kinderspeelplekken, zitgelegenheden en gemeenschappelijke (moes)tuinen.
Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.*
- III. *Voormelde instandhoudingsverplichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones.*
- IV. *In verband met het semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in*

punt II. bedoelde overgangszones, nimmer definitief afgesloten worden. Een tijdelijke afsluiting ervan gedurende een bepaalde periode tussen bepaalde tijdstippen is uitsluitend mogelijk op grond van het hierna ter zake bepaalde.

Tijdelijke afsluiting

De eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, mogen na voorafgaand daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones gedurende een nader te bepalen periode in de late avond- en nachtelijke uren, zoals hierna vermeld, afsluiten door het plaatsen van afsluitbare hekwerken en daarmee de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones in zoverre haar semi-openbare karakter tijdelijk ontnemen, in geval aantoonbaar de veiligheid van de eigenaars en gebruikers van het betreffende direct aan de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore grenzende appartementencomplex als gevolg van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore in het geding is dan wel in geval aantoonbaar sprake is (geweest) van aanhoudend misbruik van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dan wel van aanhoudend vandalisme en/of anderszins aanhoudende (buurt)overlast als gevolg van die openbare toegankelijkheid.

Deze tijdelijke afsluiting houdt in dat bedoelde hekwerken dan tussen de tijdstippen van tien uur 's avonds (22:00 uur) en zeven uur 's ochtends (07:00 uur) dicht (afgesloten) mogen zijn. Buiten deze tijdsperiode dienen die toegangshekken open (niet afgesloten) te zijn. In overleg met en na goedkeuring van de Gemeente kan van deze tijden worden afgeweken.

- V. Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.*
- VI. Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrées van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein, betreden/toegang wordt gedoogd".*
- VII. In de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV*

Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal worden gestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.

- VIII. De daartoe in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.*
- IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;*
- iii. de verplichting om te gedogen dat de Gemeente of door de Gemeente aangewezen derden ten behoeve van onderhoud aan de bruggen gelegen in openbaar gebied via de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore toegang heeft tot die bruggen, waarbij - omdat de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore gelegen is boven een stallingsgarage - de volgende technische voorwaarden gelden:*
- de maximale variabele belasting op het dek is vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg / m²) is. Hieronder vallen alle tegelijkertijd aanwezige onderhoudsvoertuigen, personen, losse voorwerpen en niet vaste inrichtingsonderdelen. Voertuigen mogen zich alleen stapvoets over het dek verplaatsen. Het oppervlak van een voertuig mag hierbij worden aangenomen als het oppervlak binnen de zijwaarts uiterste contactpunten met de grond, en het voorste en achterste contactpunt met de grond;*
 - hogere belastingen zijn mogelijk, maar alleen na voorgaande goedkeuring van de eigenaar van het Verkochte en na overleg met een ter zake kundige constructeur.*
- welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen*

verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 4 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

5. Kwalitatieve verplichtingen inzake diverse kwesties

- a. Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:*
 - i. de verplichting om te gedogen dat de initiële door en voor rekening en risico van Koper tijdens de bouw aan te leggen casu quo aangelegde overgangszones casu quo erfafscheidingen tussen de op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met roze kleur aangegeven tot de betreffende op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen behorende privéterreinen of gemeenschappelijke terreinen (buitenruimten) op maaiveld niveau en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegronden, welke erfafscheidingen/overgangszones zijn gelegen op die terreinen, voor wat betreft (het type van) bestrating / verharding, hekwerken en beplanting en dergelijke door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die privéterreinen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.*
Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan. Iedere verandering in de aanleg daarvan, na vorenbedoelde initiële aanleg, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;
 - ii. de verplichting om te gedogen dat de voorziene groene gevels en groene*

daken van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen en alle daarvoor tijdens de bouw aan / tegen die gevels en op die daken aangebrachte voorzieningen en beplantingen, waaronder begrepen eventueel mee-ontworpen plantenbakken met inhoud (casu quo initieel aangelegde beplanting) als erfafscheiding welke zijn gesitueerd als erfafscheidingen tussen de woningen gelegen op de begane grond in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.

Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan. Iedere verandering in die groene gevels, groene daken en plantenbakken en in de daartoe aanwezige voorzieningen en beplantingen, na vorenbedoelde realisatie daarvan tijdens de bouw, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;

- iii. de verplichting om nimmer aan de buitengevels van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen voor zover deze direct grenzen aan de openbare gemeentegrond oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, aan te leggen, te hebben en te houden, zulks met uitzondering van de zogenaamde tot die appartementencomplexen behorende woningen met een eigen entree / voordeur op de begane grond grenzend aan de openbare gemeentegronden;*
- iv. de verplichting om te gedogen dat in de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen diverse inpandige algemene ruimten worden gerealiseerd ten behoeve van de inrichting en het gebruik als nutsruimte, zoals -doch niet beperkt tot- transformatorstations en stadsverwarming- of warmte-koude opslag (WKO) stations en dergelijke, door of namens een (nuts)bedrijf en dat deze ruimten te allen tijde door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden, zulks onder met de Gemeente en/of het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) ter zake te maken afspraken en -waar nodig- te vestigen zakelijke recht(en) van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen.*

De uitplaatsing van een (nuts)bedrijf met hun bedoelde station(s) en dergelijke uit één of meer bedoelde nutsruimte(n) naar (een) locatie(s) buiten bedoelde appartementencomplexen om die ruimten vervolgens weer voor algemeen gebruik ten behoeve van bedoelde appartementencomplexen, of een gedeelte daarvan, te bestemmen, is niet

toegestaan zonder daartoe vooraf verkregen schriftelijk goedkeuring van de Gemeente;

- v. de verplichting om te gedogen dat de Gemeente en/of nutsbedrijven en/of andere door de Gemeente aangewezen bedrijven / instellingen de gebruikelijke (en noodzakelijke) openbare (nuts)voorzieningen, zoals - doch niet beperkt tot - kabels en leidingen, rozetten, straatnaambordjes, openbare (straat)verlichting en dergelijke, waaronder gevelankers en armaturen, met alle noodzakelijke bijbehorende voorzieningen, op, in , aan, tegen en onder de op het Verkochte te realiseren gebouwen heeft, houdt en dergelijke;*

welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 5 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

6. Erfdienstbaarheid van overbouwning

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van twee meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend erf te realiseren opstallen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans allen deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van overbouwningen van het dienend erf door de op het heersend erf te realiseren bebouwing, zoals balkons en overkragingen,*

doch enkel vanaf de eerste verdieping en derhalve niet op maaiveldniveau, en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de Gemeente een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

7. *Erfdienstbaarheid voor riool*

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van één meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend erf te realiseren opstallen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van een ondergronds riool in het dienend erf, welk riool ondergronds zal worden bevestigd aan de bebouwing gelegen op het heersend erf en zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.*

VERPLICHTING TOT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VOOR EEN WATERMIST-INSTALLATIE

1. *Ter uitvoering hetgeen is gesteld in de considerans en de KRO komen partijen bij deze overeen dat Koper verplicht is om ten laste van (het appartementsrecht rechtgevend op de stallingsgarage van) fase I en IIa van het Project als dienend erf en ten behoeve van (de stallingsgarage van) fase III en IV van het Project als heersend erf, een erfdienstbaarheid te vestigen inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf zijn deel van een watermist-installatie aansluit op het deel van de watermist-installatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur welke zal worden aangelegd op het dienend erf.*
2. *De locatie van de bij deze installatie behorende pompput-installatie is met blauwe inkleuring weergegeven op de tekening met kenmerk 4 (Overzichtstekening Opstalrecht Stallingsgarage), welke tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in depot is genomen onder depotnummer 20211011000280 en is kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3331, groot zevenendertig vierkante meter (37 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend.*
3. *Deze installatie dient ten behoeve van de brandveiligheid van de stallingsgarage, te realiseren in Fase I en IIa, alsmede de stallingsgarage van Fase III en IV van het Project, en in het bijzonder bij het laden van elektrische motorvoertuigen. De eigenaar van de betreffende stallingsgarage is verplicht voor zijn rekening en risico zorg te dragen dat boven elke laadpunt ten behoeve van elektrisch opladen van motorvoertuigen, in de stallingsgarage de watermistinstallatie werkzaam is. Dit geldt ook bij eventuele uitbreiding van het aantal laadpunten.*
4. *De kosten van de watermist-installatie worden door de eigenaren van het heersend en dienend erf gedeeld pro rata naar het aantal parkeerplaatsen met laadpalen; zolang de installatie van het heersend erf niet is aangesloten op de*

installatie van het dienend erf, komen de kosten van de installatie gelegen op het dienend erf geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf; kosten voor uitbreiding van de installatie na oplevering van de garages, komen voor rekening van de eigenaar die de uitbreiding wenst. De aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de stallingsgarages conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen.

5. *De erfdienstbaarheid wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt op de datum, dat de exploitatie van de watermist-installatie wordt beëindigd, maar kan nimmer eindigen indien er in de stallingsgarage voertuigen elektrisch geladen worden en er geen alternatieve brandveiligheidsvoorziening voorhanden is.*
6. *De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 1 tot en met 5 bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Indien en zodra vorengemelde erfdienstbaarheid is gevestigd eindigt dit kettingbeding.”*

Alle hiervoor in de aangehaalde akte genoemde tekeningen, welke volgens de akte aan die akte zijn gehecht, worden ter informatie ook aan de onderhavige akte gehecht.

2. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-3 / Stallingsgarage”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase I, stallingsgarage, te Diemen” op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op vierentwintig december tweeduizend eenentwintig bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 83272 nummer 132,

welke akte is gewijzigd bij akte op tien mei tweeduizend tweeëntwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 84206 nummer 21,

in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID WATERMISTNSTALLATIE

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3347, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van fase IIa van het project Holland Park West. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten. De Ontwikkelaar is voorts eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein is bestemd voor de bouw van fase III en IV van het project Holland Park West. Dit

gebouw zal eveneens onder meer een stallingsgarage omvatten. De percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342 en 3347 hierna te noemen: dienend erven. De delen van de watermist-installatie die in de stallingsgarages op de dienende erven worden aangelegd, worden aangesloten op het deel van de watermist-installatie dat zal worden aangelegd in de stallingsgarage van het onderhavige gebouw Holland Park West, fase I, kadastraal bekend als gemeente Diemen nummers 3344, 3328 en 3331, hierna te noemen: het heersend erf. Ten behoeve van die aansluiting en het gebruik van de watermist-installatie vestigt de Ontwikkelaar bij deze ten behoeve van de dienende erven en ten laste van het heersend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen:

- de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het deel van de op het heersend erf aan te leggen watermist-installatie wordt aangesloten op de op het dienend erf aan te leggen watermist-installatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur,
- zulks onder de navolgende voorwaarden:
- a. De locatie van de bij deze installatie behorende pompput-installatie is met blauwe inkleuring weergegeven op de tekening met kenmerk 4 (Overzichtstekening Opstalrecht Stallingsgarage), welke tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in depot is genomen onder depotnummer 20210408000353 en is kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3331, groot zevenendertig vierkante meter (37 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend.
 - b. Deze installatie dient ten behoeve van de brandveiligheid van de stallingsgarage, te realiseren in Fase I en IIa, alsmede de stallingsgarage van Fase III en IV van het project Holland Park West, en in het bijzonder bij het laden van elektrische motorvoertuigen. De eigenaar van de betreffende stallingsgarage is verplicht voor zijn rekening en risico zorg te dragen dat boven elke laadpunt ten behoeve van elektrisch opladen van motorvoertuigen, in de stallingsgarage de watermistinstallatie werkzaam is. Dit geldt ook bij eventuele uitbreiding van het aantal laadpunten.
 - c. De kosten van de watermist-installatie worden door de eigenaren van het heersend en de dienend erven gedeeld pro rata naar het aantal parkeerplaatsen met laadpalen; zolang de installatie van het heersend erf niet is aangesloten op de installatie van het dienend erf, komen de kosten van de installatie gelegen op het dienend erf geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf; kosten voor uitbreiding van de installatie na oplevering van de garages, komen voor rekening van de eigenaar die de uitbreiding wenst. De aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de stallingsgarages conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen.
 - d. De erfdiensbaarheid wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt op de datum, dat de exploitatie van de watermist-installatie wordt beëindigd, maar kan nimmer

eindigen indien er in de stallingsgarage voertuigen elektrisch geladen worden en er geen alternatieve brandveiligheidsvoorziening voorhanden is.

- e. *indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.*
De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.
De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.
De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.
De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.
- f. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring n de erfdienstbaarheden.*
- g. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- h. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- i. *Het is de eigenaar van de dienende erven enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IIa respectievelijk fase III /IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- j. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het heersend erf bij deze het bestuur van de bij*

deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”

3. de akte van hoofdsplitsing / vestiging erfdienstbaarheden, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III te Diemen” op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 89182 nummer 83, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“F. Vestiging erfdienstbaarheid polderkrattensysteem

De Ontwikkelaar is zoals eerder vermeld tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw het Project Holland Park West fase IV. Dit gebouw zal onder meer een deel van een polderkrattensysteem (zijnde een waterbuffersysteem) hebben, welke zal worden aangesloten op het deel van het polderkrattensysteem (waterbuffersysteem) dat zal worden gerealiseerd in het onderhavige gebouw Holland Park West, fase III. Na realisatie en aansluiting van beide delen van het systeem zal het systeem als één systeem fungeren.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide delen van het systeem en het gezamenlijk gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdienstbaarheid.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten (na ondersplitsing in appartementsrechten) aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve en ten laste over en weer van voormelde percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummers 3392 (HPW fase IV) en 3393 en 3394 (HPW fase III) , waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaars van de erven om te dulden dat het op elk erf aan te brengen deel van **het polderkrattensysteem** op elkaar wordt aangesloten en de verplichting om het polderkrattensysteem gezamenlijk in goede staat in stand te houden.*

De erfdienstbaarheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. *de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van beide eigenaars; de realisatie en de aansluiting (koppeling) dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente Diemen daartoe te verlenen omgevingvergunning(en);*
- b. *de kosten van gebruik, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaars, en wel elk voor de helft. Indien ten gevolge van het onderhoud, vervanging of vernieuwing van het systeem de daarboven gelegen bebouwing, zoals terrassen, pleinen, groenvoorzieningen en dergelijke tijdelijk dient te worden verwijderd, komen de kosten van die verwijdering en heraanleg voor rekening van beide eigenaars, en wel elk voor de helft;*
- c. *indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde*

erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.

De eigenaar dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd.

Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot het polderkrattensysteem en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- d. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het betreffende erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- e. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- f. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- g. *De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- h. *Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- i. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden.*
Als aanspreekpunt voor HPW fase III in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid wordt bij deze het Bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”

4. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-4 /

stallingsgarage/ vestiging erfdiensbaaresheden”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III, stallingsgarage, te Diemen” op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op vijftentwintig juli tweeduizend vierentwintig dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 89182 nummer 131, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. Vestiging erfdiensbaaresheden stallingsgarage

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van Project HPW fase IV. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten welke zal worden aangesloten op de stallingsgarage van Project HPW fase III. De stallingsgarage van fase IV zal enkel toegankelijk zijn via de stallingsgarage van fase III.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide te realiseren stallingsgarages en vorenbedoelde toegang en het gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdiensbaaresheden.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze ten behoeve van de aansluiting van beide stallingsgarages bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve van voormeld perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend als heersend erf en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3397A indexnummer 4 als dienend erf:

- a. de erfdiensbaaresheden inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage bouwkundig wordt aangesloten op de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage;*
- b. de erfdiensbaaresheden inhoudende de verplichting om te dulden dat de eigenaars en gebruikers van de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage met gemotoriseerde voertuigen via de stallingsgarage te realiseren op het dienend erf komen van en gaan naar, via de daartoe bestemde route, de openbare weg.*

De erfdiensbaaresheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van de eigenaren van het heersend en dienend erf zodanig dat de eigenaar van het dienend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het dienend erf, en dat de eigenaar van het heersend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het heersend erf;*

de realisatie en de aansluiting (koppeling) van de beide stallingsgarage dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente daartoe te verlenen omgevingsvergunning(en);

- b. i) na realisering van de aansluiting heeft de eigenaar van een dienend erf het recht om de hieronder genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten in rekening te brengen bij de eigenaar van het heersende erf, zulks naar rato van het aantal gerealiseerde stallingsplaatsen per stallingsgarage (waarbij een stallingsplaats voor een motorvoertuig, of een berging of de in de onderhavige stallingsgarage fase III te realiseren opstelplaatsen voor elk één of meer motoren, scooters of scootmobiels, elk meetelt voor vier (4) en een stallingsplaats voor een scooter elk voor één (1);*
- ii) onder deze werkelijke service- en onderhoudskosten worden begrepen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, behoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen en verzekering van de zaken en gedeelten die dienen ten behoeve van beide stallingsgarages, zoals (indien en voor zover aanwezig):*
 - de riolering, vuilwaterafvoerleidingen en pompput inclusief pomp;*
 - de ventilatie-installatie;*
 - de hellingbaan inclusief deur en toegangscontrolesysteem;*
 - de kosten van de (nood-)verlichtingsinstallatie;*
 - de telefoonaansluiting inclusief abonnementskosten ten behoeve van doormelding van de diverse installaties;*
 - brandmeld-/ontruimingsinstallatie inclusief benodigde sturingen;*
 - alle benodigde elektrotechnische voorzieningen ten behoeve van bovenstaande;*

geen werkelijke service- en onderhoudskosten worden gemaakt dan nadat de eigenaar van het dienend erf en de eigenaar van het heersend erf dit hebben afgestemd en geaccordeerd, inclusief de daaraan gekoppelde kosten, behoudens indien afstemming op voorhand in redelijkheid niet mogelijk is.

Dan vindt afstemming zo spoedig mogelijk plaats;
- c. de aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, aan partijen voldoende bekend, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen;*
- d. de eigenaar van het heersend erf dient de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting na overleg met de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze en naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren;*
- e. alle schade die het onmiddellijke gevolg is van vorenbedoeld gebruik zal door de veroorzakende eigenaar aan de eigenaar van het beschadigde terrein op zijn kosten dienen te worden hersteld, tenzij de hiervoor onder b genoemde verzekering het dekt;*
- f. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdiensbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf*

op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.

De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- g. Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- h. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- i. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- j. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- k. Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 (heersend erf) enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van HPW fase IV.
Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- l. De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het dienend erf bij deze het bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”*

5. voormelde akte vestiging zelfstandig zakelijk recht van opstal (WKO) tevens houdende kwalitatieve verplichtingen, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“Omvang Opstalrecht

Artikel 1

Krachtens het Opstalrecht is de Opstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Duur Opstalrecht.

Artikel 2

Het Opstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Vergoeding en retributie

Artikel 3”

Enzovoorts; en

“Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4

1. *Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.
De Opstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.*
2. *Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt, heeft de Opstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.*

Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud

Artikel 5

1. *Het Opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.*
2. *Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Eigenaar mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.*
3. *De Opstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen*

laten) onderhouden.

4. *Het is Opstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens warmte, koude en/of verwarming van tapwater te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.*

Upgrade WKO-installatie, internet aansluiting

Artikel 6

1. *Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Opstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotovoltatische installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Opstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Eigenaar daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen en zal zo nodig (om niet) ruimte op het dak of anderszins waar mogelijk in, op of boven de Onroerende Zaak beschikbaar worden gesteld. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Opstalrecht vallen.*
2. *De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Opstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.*

Opzegging van het Opstalrecht

Artikel 7

Noch de Eigenaar noch de Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht op te zeggen, anders dan dwingendrechtelijk voorzien.

Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 8

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Opstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller (die het zal doorleggen aan de exploitant van de WKO Installatie, thans Vaanster).

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9

Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt hebben de Eigenaar en de Opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de WKO Installatie respectievelijk de op de

Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur

Artikel 10

De Opstaller is bevoegd om over het Opstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:

- a. levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;*
- b. splitsing in appartementsrechten;*
- c. vestiging van een recht van onderopstal (hetgeen ook geschiedt door de vestiging van het Onderopstalrecht);*
- d. verhuur of anderszins in gebruik geven.*

De Eigenaar stemt in met de vestiging van het Onderopstalrecht.

Ter beschikkingstelling aan de Eigenaar

Artikel 11

Indien het Opstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Opstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte dan wel krachtens de wet voorgeschreven wijze en staat aan de Eigenaar ter beschikking stellen.

Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding

Artikel 12

- 1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Opstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.*
- 2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden.*
- 3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- 5. Opstaller zal bij:*
 - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de*

beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Eigenaar- bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Eigenaar.

6. *Eigenaar zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het (onder)Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans zijnde de kantooradressen vermeld in de comparatie van deze akte.”.*

alsmede

“IX. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.”

6. *voormelde akte vestiging onderopstalrecht (WKO), in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:*

“VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Omvang Onderopstalrecht

Artikel 1

1. *Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie in eigendom te hebben of te verkrijgen.*
2. *De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de WKO Installatie slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 1, 4, 5 en 6. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.*

Duur Onderopstalrecht.

Artikel 2

Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Vergoeding en retributie

Artikel 3”

Enzovoorts; en

“Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4

1. *Op grond van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.
De Onderopstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.*
2. *Gedurende de tijd dat het Onderopstalrecht voortduurt, heeft de Onderopstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Onderopstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Stichting dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Onderopstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met de Stichting voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.*

Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud

Artikel 5

1. *Het Onderopstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.*
2. *Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Stichting mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.*
3. *De Onderopstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden.*
4. *Het is Onderopstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens warmte, koude en/of verwarming van tapwater te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.*

Upgrade WKO-installatie, internet aansluiting

Artikel 6

1. *Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Onderopstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotovoltatische installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Onderopstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Opstaller daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Onderopstalrecht vallen.*
2. *De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Onderopstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.*

Opzegging van het Onderopstalrecht

Artikel 7

1. *De Opstaller is bevoegd het Onderopstalrecht op te zeggen in elk van de volgende gevallen:*
 - a. *indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in ernstige mate tekort zal zijn geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;*
 - b. *indien de Onderopstaller in staat van faillissement is verklaard;*
 - c. *indien de Raamovereenkomst om welke reden dan ook zal zijn beëindigd, ontbonden of vernietigd.*
2. *De onder lid 1 sub a vermelde opzeggingsgrond is een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 BW in samenhang met artikel 5:87 lid 2 BW.*
3. *De onder lid 1 sub b en sub c vermelde opzeggingsgronden zijn elk een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 BW in samenhang met artikel 5:87 lid 3 tweede volzin BW.*
4. *Iedere opzegging van het Onderopstalrecht geschiedt bij exploit en ten minste een jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval als bedoeld in artikel 7.1 lid 1 sub a ten minste één (1) maand vóór dat tijdstip. De opzegging van het Onderopstalrecht dient – op straffe van nietigheid – binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Onderopstalrecht staan ingeschreven in de Openbare Registers.*
5. *De opzegging van het Onderopstalrecht op grond van het bepaalde in artikel 7.1 heeft opschortende werking en is voorwaardelijk, in dier voege dat een opzegging van het Onderopstalrecht pas werking zal hebben en onvoorwaardelijk zal zijn geworden nadat (cumulatief) de Raamovereenkomst om welke reden dan ook zal zijn opgezegd, beëindigd, ontbonden of vernietigd, de daarin benoemde Overnamesom (indien verschuldigd) aan de houder van een hypotheekrecht op het Onderopstalrecht is voldaan (en bij surplus: aan Onderopstaller is voldaan), én er geen levering aan een derde heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 7A.*
6. *De Onderopstaller is niet bevoegd om het Onderopstalrecht op te zeggen.*

7. *Zodra het Onderopstalrecht is geëindigd, zal de Opstaller daarvan aantekening doen in de Openbare Registers. Indien de medewerking van de Onderopstaller daartoe is vereist, is de Onderopstaller verplicht terstond diens medewerking te verlenen.*
8. *De artikelen 5:105 lid 2, 5:105 lid 3 BW juncto artikelen 5:99 en 5:100 BW zijn onder andere vanwege het bepaalde in artikel 7.5 sub b uitdrukkelijk niet op het Onderopstalrecht van toepassing.*

Levering aan derde bij bevoegdheid tot opzegging

Artikel 7A

1. *Indien de Opstaller bevoegd is om het Onderopstalrecht op te zeggen krachtens het bepaalde in artikel 7.1 dan is Onderopstaller jegens Opstaller verplicht om op eerste schriftelijke verzoek van Opstaller het Onderopstalrecht te verkopen en te leveren aan één of meerdere exploitanten die daartoe door Opstaller worden aangewezen, dan wel wanneer die verkoop niet tot stand komt, aan Opstaller, zulks tegen betaling aan de Onderopstaller van de in de Raamovereenkomst bedoelde overnamesom, vast te stellen overeenkomstig hetgeen is overeengekomen in de Raamovereenkomst. De levering zal tevens plaatsvinden op de wijze zoals tussen Partijen is overeengekomen in de Raamovereenkomst. Ingeval die verkoop en levering niet binnen zes (6) maanden heeft plaatsgevonden, is de Opstaller bevoegd de Raamovereenkomst, dit Onderopstalrecht en de erfpacht van het bijbehorende netwerk (als bedoeld in lid 4 van dit artikel) op te zeggen als bedoeld in artikel 7.*
2. *Indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting na te komen binnen dertig (30) dagen na het verzoek daartoe van Opstaller, dan verbeurt Onderopstaller aan Opstaller een direct opeisbare boete – zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig en/of vereist is - die gelijk is aan in de Raamovereenkomst bedoelde overnamesom, vast te stellen overeenkomstig hetgeen is overeengekomen in de Raamovereenkomst, zulks onverminderd het recht om meer geleden schade en/of kosten te vorderen.*
3. *Indien de Opstaller gebruik maakt:*
 - a. *van de in lid 1 van dit artikel vermelde bevoegdheid; en*
 - b. *van een vergelijkbare bevoegdheid met betrekking tot het zakelijk recht van erfpacht dat betrekking heeft op de WKO Installatie;**dan is bedoelde overnamesom slechts eenmaal verschuldigd in het kader van de verkoop en levering van zowel het Onderopstalrecht als bedoeld recht van erfpacht.*
4. *Indien in het geval als bedoeld in lid 3 van dit artikel de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is, dan is de in lid 2 van dit artikel vermelde boete slechts eenmaal verschuldigd; derhalve niet tevens indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is ter zake van de verkoop en levering van bedoeld recht van erfpacht.*
5. *Bij het terugleveren respectievelijk eindigen van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de WKO Installatie (met toebehoren*

- en bijbehorende (kabel en leiding) infrastructuur) weg te nemen.
6. *Onderopstaller is verplicht, noch bevoegd, om na expiratie van de Exploitatieperiode als bedoeld in de Raamovereenkomst casu quo bij tussentijdse beëindiging van de Raamovereenkomst de WKO Installatie weg te nemen.*
 7. *Onderopstaller is bij het eindigen van het Onderopstalrecht verplicht om het Onderopstalrecht vrij van obligatoire en/of goederenrechtelijke rechten ten behoeve van derden aan Opstaller, dan wel derde te leveren.*
 8. *Opstaller heeft ter waarborging van de continuïteit van de Levering als bedoeld in de Raamovereenkomst tevens het recht om voorafgaand aan de feitelijke juridische overgang van de WKO Installatie aan Opstaller, in de gevallen dat de Raamovereenkomst wordt ontbonden, de exploitatie en het beheer van de WKO Installatie vanaf het moment van ontbinding zelf te (doen) verzorgen. Indien de Raamovereenkomst eindigt of wordt ontbonden zal Onderopstaller om niet zijn medewerking verlenen aan Opstaller om een continue en voortgezette Levering als bedoeld in de Raamovereenkomst te waarborgen indien de Opstaller of een derde de WKO Installatie overneemt.*
 9. *Onderopstaller verleent bij dezen een onherroepelijke volmacht aan de Opstaller om bij het eindigen van het Onderopstalrecht alle benodigde (rechts)handelingen te verrichten om het Onderopstalrecht door te halen in de Openbare Registers. Bij het eindigen van zodanige zakelijke rechten dan wel overdracht daarvan aan een derde, is Onderopstaller verplicht alle aanspraken en garanties welke alsdan nog zullen bestaan met betrekking tot de realisator(en) van de WKO Installatie over te dragen aan de Opstaller (bij het tenietgaan van het Onderopstalrecht) respectievelijk de verkrijger van het Onderopstalrecht, waartoe Onderopstaller tevens een onherroepelijke volmacht verleent aan Opstaller om hiervoor zorg te dragen. Alle notariële kosten die voortvloeien uit deze overdrachten van gerechtigdheid komen voor rekening van Opstaller of de betreffende verkrijgende partij. De bij dit artikellid door Onderopstaller aan Opstaller verleende onherroepelijke volmachten eindigen niet in geval van faillissement van Onderopstaller.*

Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 8

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Onderopstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht voor rekening van de Onderopstaller.

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9

Gedurende de tijd dat het Onderopstalrecht voortduurt, hebben de Opstaller en de Onderopstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de WKO Installatie

respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Overdracht, splitsing, onderonderopstalrecht, verhuur

Artikel 10

1. De Onderopstaller is na verkregen schriftelijke instemming van de Opstaller, bevoegd om over het Onderopstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:
 - a. levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;
 - b. splitsing in appartementsrechten;
 - c. verhuur of anderszins in gebruik geven.
2. Indien en zolang ter zake van de gehele WKO Installatie (ook na eventuele uitbreiding van de WKO Installatie naar andere gebouwen) ook andere zakelijke rechten zijn gevestigd die toebehoren aan de Onderopstaller, dan is de Onderopstaller slechts bevoegd om te beschikken over het Onderopstalrecht tezamen met bedoelde andere zakelijke rechten, tenzij de Opstaller voorafgaande schriftelijke toestemming zal hebben verleend voor de betreffende beschikkingshandeling.
3. Het bepaalde in artikel 10.1 sub a en artikel 10.2 is niet van toepassing op het bezwaren van het Onderopstalrecht met een recht van hypotheek.

Ter beschikkingstelling aan de Stichting

Artikel 11

Indien het Onderopstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Onderopstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte, de krachtens de wet en de gesloten overeenkomsten (in het bijzonder de van kracht zijnde Raamovereenkomst) voorgeschreven wijze en staat aan de Opstaller ter beschikking stellen.

Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding

Artikel 12

1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.
3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden

of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.

5. *Onderopstaller zal bij:*

- a. *vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
- b. *bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;*

zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.

6. *Opstaller zal bij:*

- a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
- b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;*

zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.

7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.”.*

alsmede

“IX. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.”

7. *voormelde akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Liander, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:*

Vestiging opstalrecht A

Ter uitvoering van de overeenkomst vestig de Eigenaar bij deze ten behoeve van de Opstaller, die verklaart aan te nemen, een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het Terrein, hierna ook te noemen: het opstalrecht A,

welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden.

Omschrijving opstalrecht A

- a. *Het opstalrecht A ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouding, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation (AVP), te realiseren in de transformatorruimte kelder ter lengte van ongeveer vier acht/tiende (4,8) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer een vijf/tiende (1,5) meter, aldus met een inhoud van ongeveer éénentwintig vijf/tiende (21,5 m³) kubieke meter, alsmede de daarboven gelegen transformatorruimte ter lengte van ongeveer vier acht/tiende (4,8) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer drie (3) meter, aldus met een inhoud van ongeveer drieënveertig kubieke meter (43m³), tezamen een inhoud van ongeveer vierenenzestig vijf/tiende kubieke meter (64,5m³), hierna te noemen: de ruimte A, in verband met fiscale gevolgen vindt de vestiging van het opstalrecht uitdrukkelijk plaats in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden. De locatie van de ruimte is met groene arcering en de letter A weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening;*
- b. *het opstalrecht 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, op een strook grond van (circa) twee (2) meter meter breed, een en ander zoals aangegeven op voormelde tekening;*
- c. *het opstalrecht omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte A.*

Vestiging opstalrecht B

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt de Eigenaar vestigt bij deze ten behoeve van de Opstaller, die verklaart aan te nemen, een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het Terrein, hierna ook te noemen: het opstalrecht B, welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden.

Omschrijving opstalrecht B

- a. *Het opstalrecht B ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouding, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation (AVP), te realiseren in de transformatorruimte kelder ter lengte van ongeveer vijf (5) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer vijf/tiende (1,5) meter, aldus met een inhoud van ongeveer tweeëntwintig vijf/tiende kubieke meter (22,5m³), alsmede de daarboven gelegen transformatorruimte ter lengte van ongeveer vijf (5) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer drie (3) meter, aldus met een inhoud van ongeveer vijfënveertig kubieke meter (45m³), tezamen een inhoud van ongeveer zevenenzestig vijf/tiende kubieke meter (67,5 m³), hierna te noemen: de ruimte B, in verband met fiscale gevolgen vindt de vestiging van het opstalrecht uitdrukkelijk plaats in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden. De locatie van de ruimte is met*

groene arcering en de letter B weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening;

- b. het opstalrecht 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, op een strook grond van (circa) vijftig (50) centimeter meter breed, een en ander zoals aangegeven op voormelde tekening;
- c. het opstalrecht omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte B.

Vestiging erfdienstbaarheden

1. Ter uitvoering van het vorenstaande, vestigen de Eigenaar en de Opstaller bij deze om niet de erfdienstbaarheid ten behoeve van het opstalrecht A respectievelijk het opstalrecht B als heersend erf en ten laste van het Terrein als dienend erf, inhoudende verplichting van de Eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de Opstaller (dan wel door haar aan te wijzen derde(n)) op de minst bezwarende wijze toegang heeft tot de ruimte A respectievelijk de ruimte B, om te komen en te gaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en vice versa. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf.
2. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor de looptijd van het opstalrecht en is niet opzegbaar door de eigenaar van het dienend erf.

Vergoeding/Kosten/Kwijting

1. Als vergoeding voor het vestigen van de opstalrechten (en/of de erfdienstbaarheid) ontvangt de Eigenaar van de Opstaller een vergoeding van ”

Enzovoorts; en

- “2. Alle kosten van de vestiging, waaronder mede begrepen de overdrachtsbelasting indien verschuldigd, en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Opstaller. De omzetbelasting komt eveneens voor rekening van de Opstaller en is niet in de vergoeding begrepen.
3. De Opstaller heeft de vergoeding, de omzetbelasting alsmede het verder door de Opstaller op grond van deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen.
De Eigenaar verleent daarvoor kwijting aan de Opstaller.
4. 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 december 2021 (deel 83317 nummer 112)”, zoals deze zijn opgenomen in een akte op negenentwintig december tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 83317 nummer 112, 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.”.

F. Volmacht/splitsingsvergunning

1. Van de volmacht van de Ontwikkelaar blijkt uit onderhandse akten van volmacht welke (in kopie) aan deze akte worden gehecht.
2. Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

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 comparant en na haar gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft zij 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 bepaald.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20251222100226 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

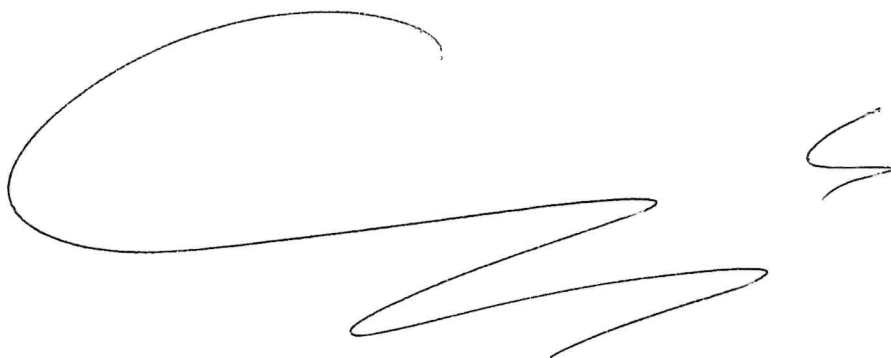
Hoofdsplitsing HPW fase IV		22-12-2025						
indxnr	gebouw	aandelen hoofdsplitsing	percentage aandelen	stemmen	percentage stemmen	aantal woningen	comm voorz	binnentuin
1	A	4319	22,93%	4319	21,58%	64		64
2	B	5624	29,86%	6804	34,00%	108		108
3	C	1411	7,49%	1411	7,05%	15		15
4	D	3916	20,79%	3916	19,57%	52	3	55
5	stalling fase IV	1987	10,55%	1987	9,93%	0		0
6	Kavel E	1576	8,37%	1576	7,87%	8		8
		18833	100,00%	20013	100,00%	247		250

opmerking:	Indexnummer 2 (huurwoningen) heeft extra stemmen gekregen zodat deze eigenaar altijd net iets meer dan 1/3 van het aantal stemmen heeft. Alle besluiten in deze VvE dienen met minimaal 2/3 van het aantal stemmen te worden genomen, zodat er zonder de eigenaar van index 2 geen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen (mits aanwezig op vergadering).
------------	--

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

De ondergetekende:

mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en
bijlage(n) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk
waarvan het een afschrift is.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by several horizontal strokes and a small flourish at the end.

Handwritten signature or initials in blue ink.



Plankaart planning en fasering

Handwritten signature or initials in blue ink.

TEKENING 2 leveringsakte
Semi-openbare gebieden en
private voortuinen



- Gronden VvE 3/4
- Semi-openbare binnenhoven VvE 3/4
- Semi-openbare corridor VvE 3/4
- Private tuinen aan de voorkanten VvE 3/4

NB: de in deze tekening aangegeven zones en grenzen zijn indicatief. Ondergeschikte wijzigingen zijn in de verdere uitwerking mogelijk.

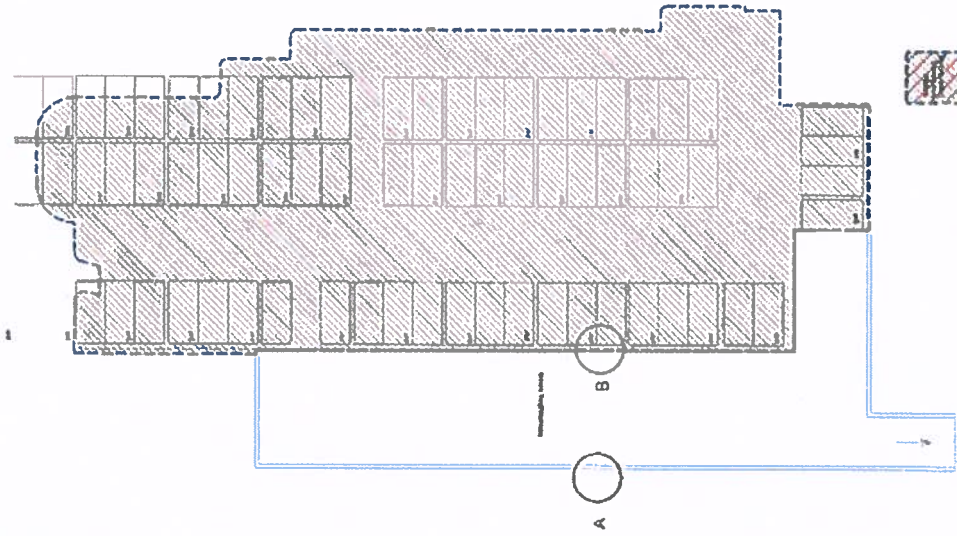
TEKENING 4 leveringsakte
Opstalrecht parkeergarage - kelderlaag

Diemen Xplore fase 1

Schaal 1 : 200

Tekening bestaat uit 1 Blad

Blad 1



= Zakelijk recht van opstal parkeergarage



= Positie watermist-installatie



= Buitenmuur fietsenkelder



= Binnenmuur fietsenkelder = parkeergarage



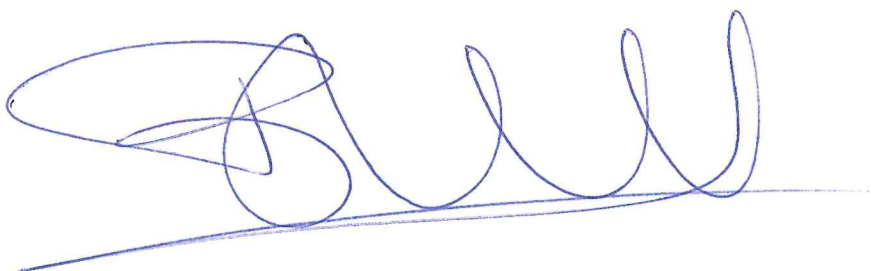
= Opstalrecht energievoorziening brede school



VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

De ondergetekende:

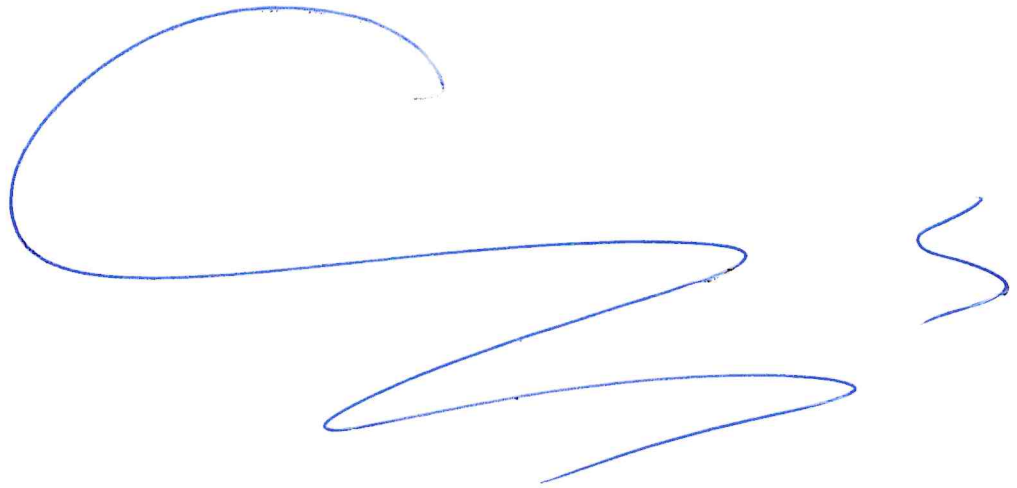
mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en tekening(en) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

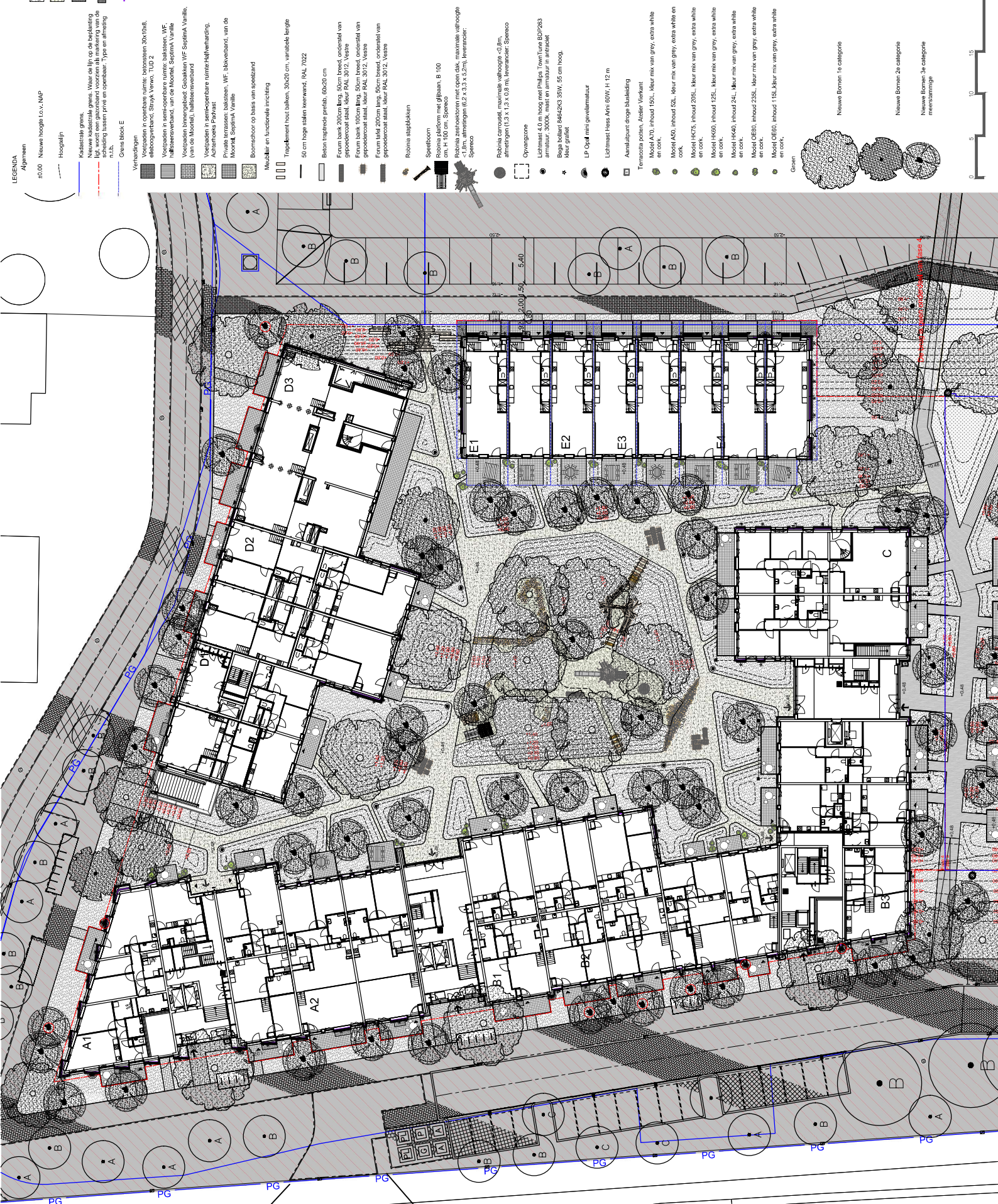
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

De ondergetekende:

mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en tekening(en) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.





Nieuwe Bomen 1e categorie

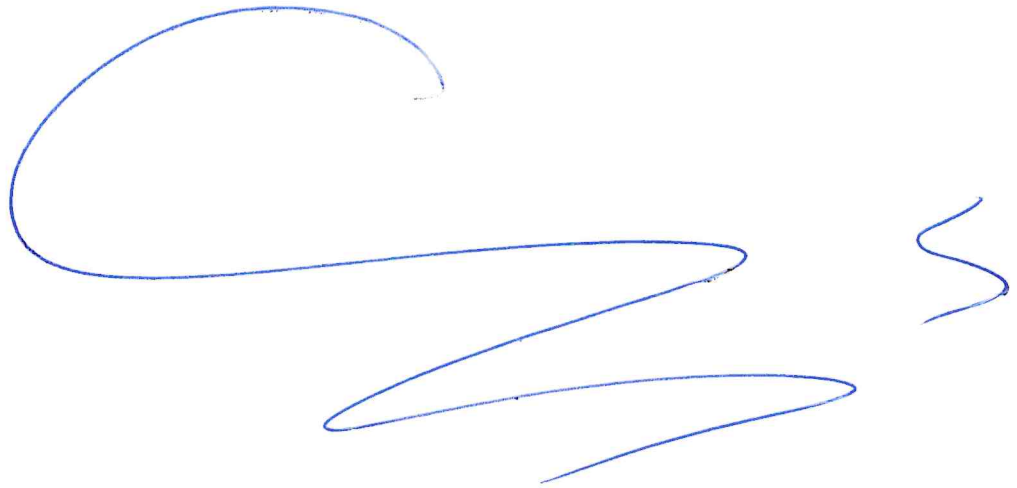
Nieuwe Bomen 2e categorie

Nieuwe Bomen 3e categorie

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

De ondergetekende:

mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en tekening(en) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Gemeente: Diemen Sectie: D Nr(s): 3441

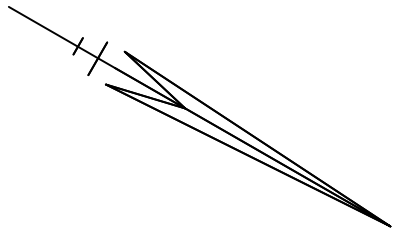
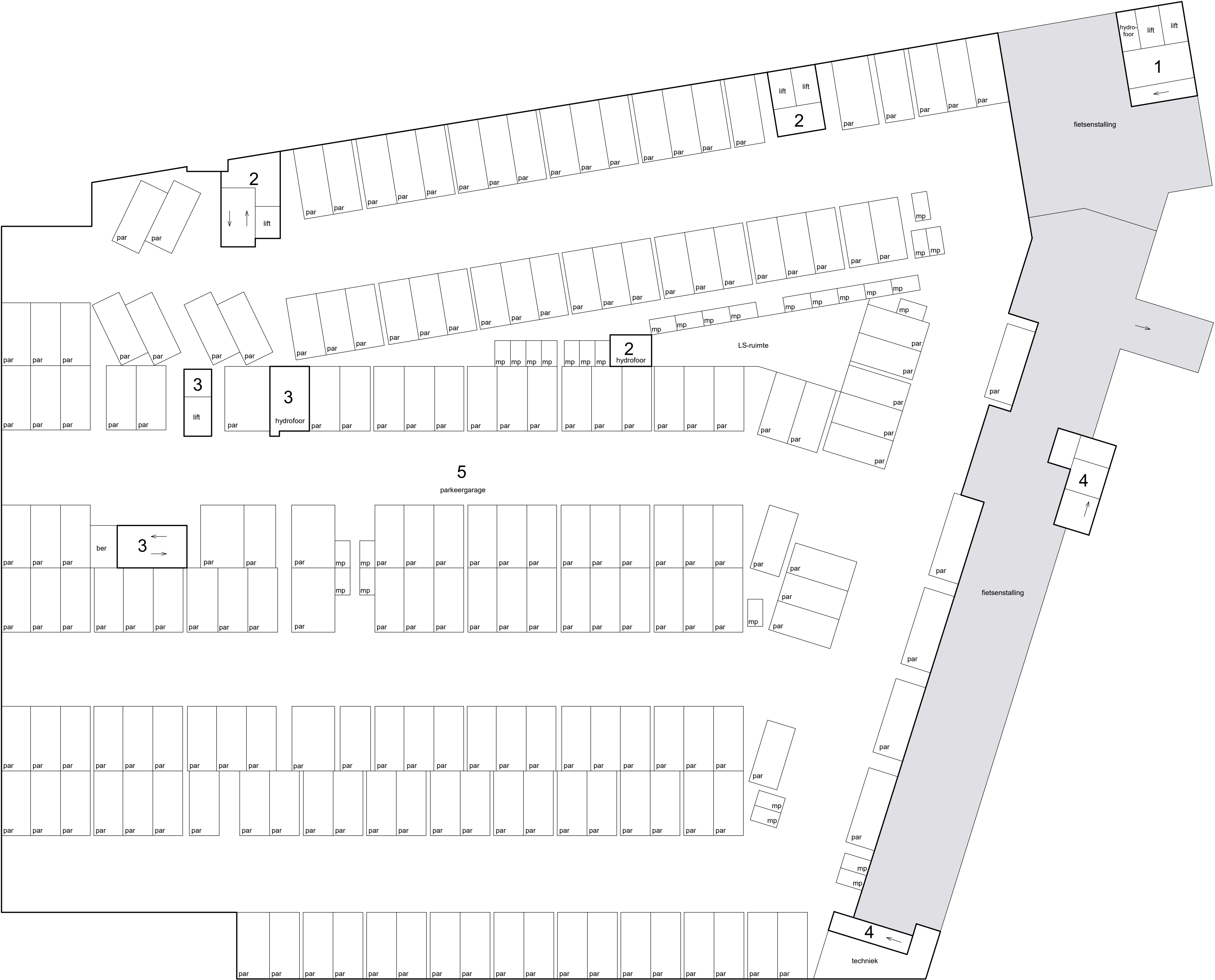
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 3442A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20251222100226.

De bewaarder

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van
het kadastrale perceel: Diemen D 3441

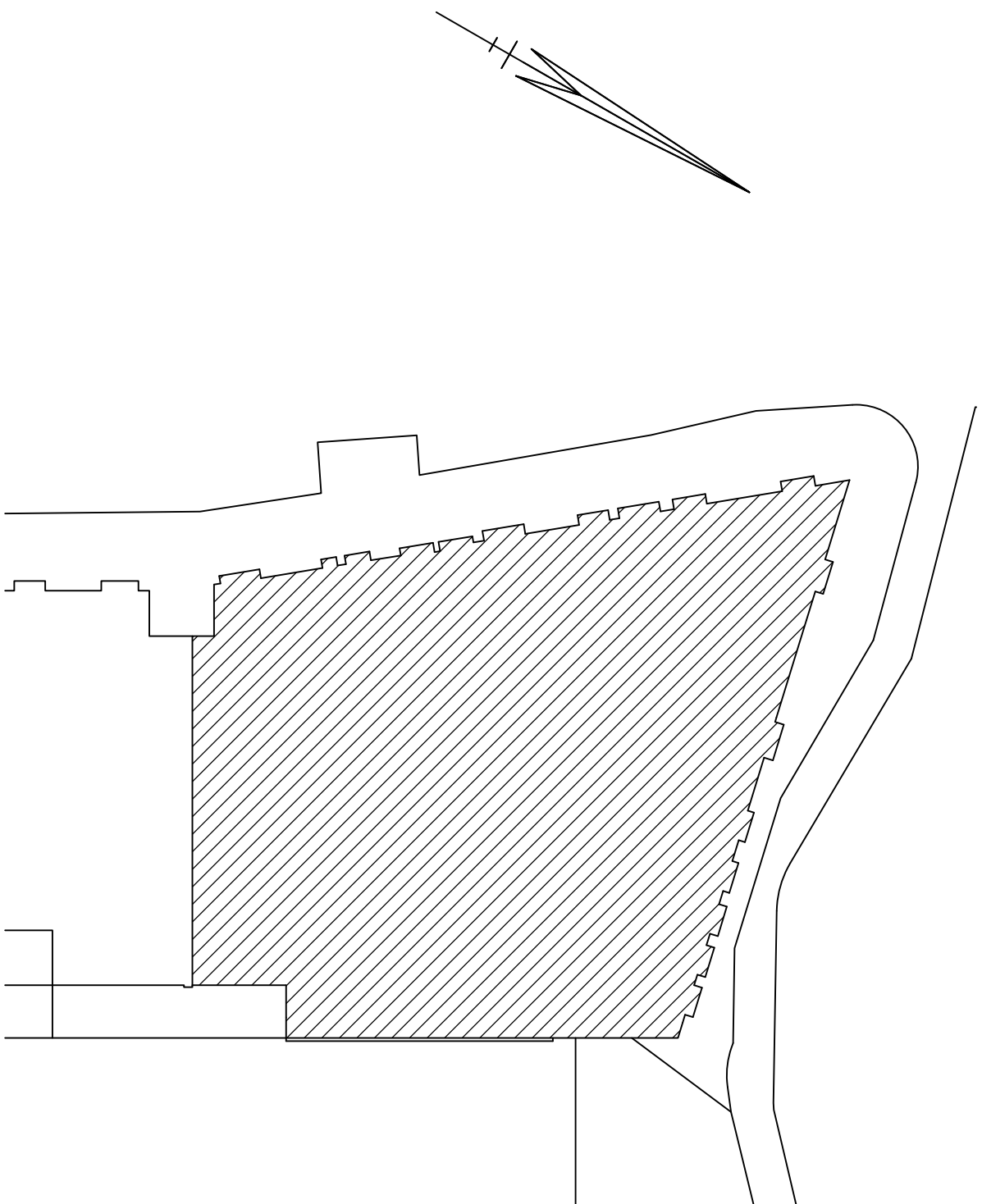
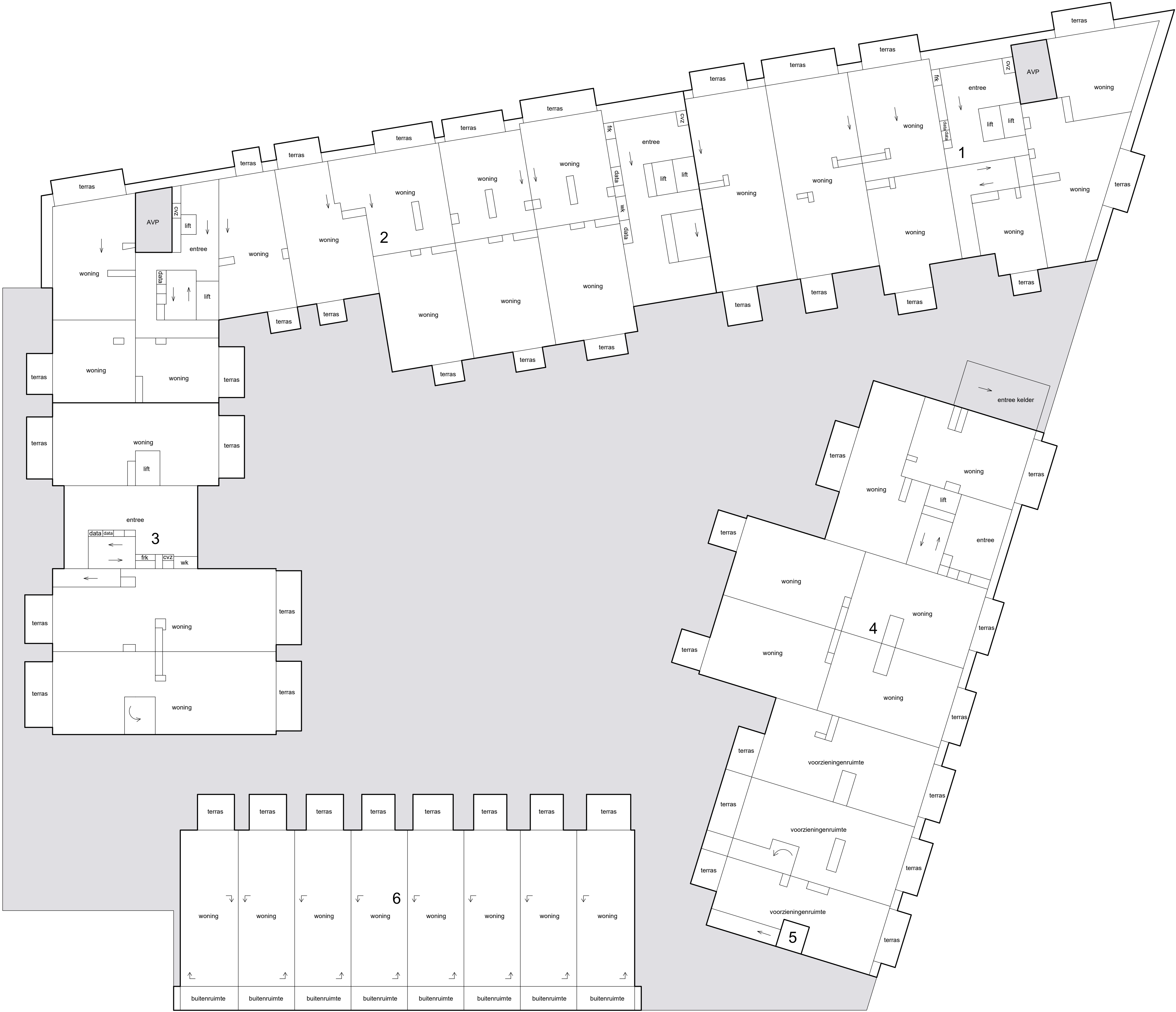
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 1



kelder

0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 2

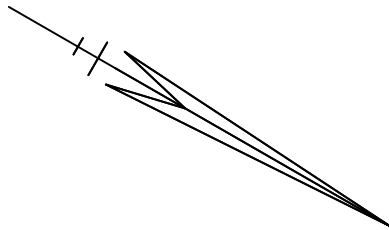
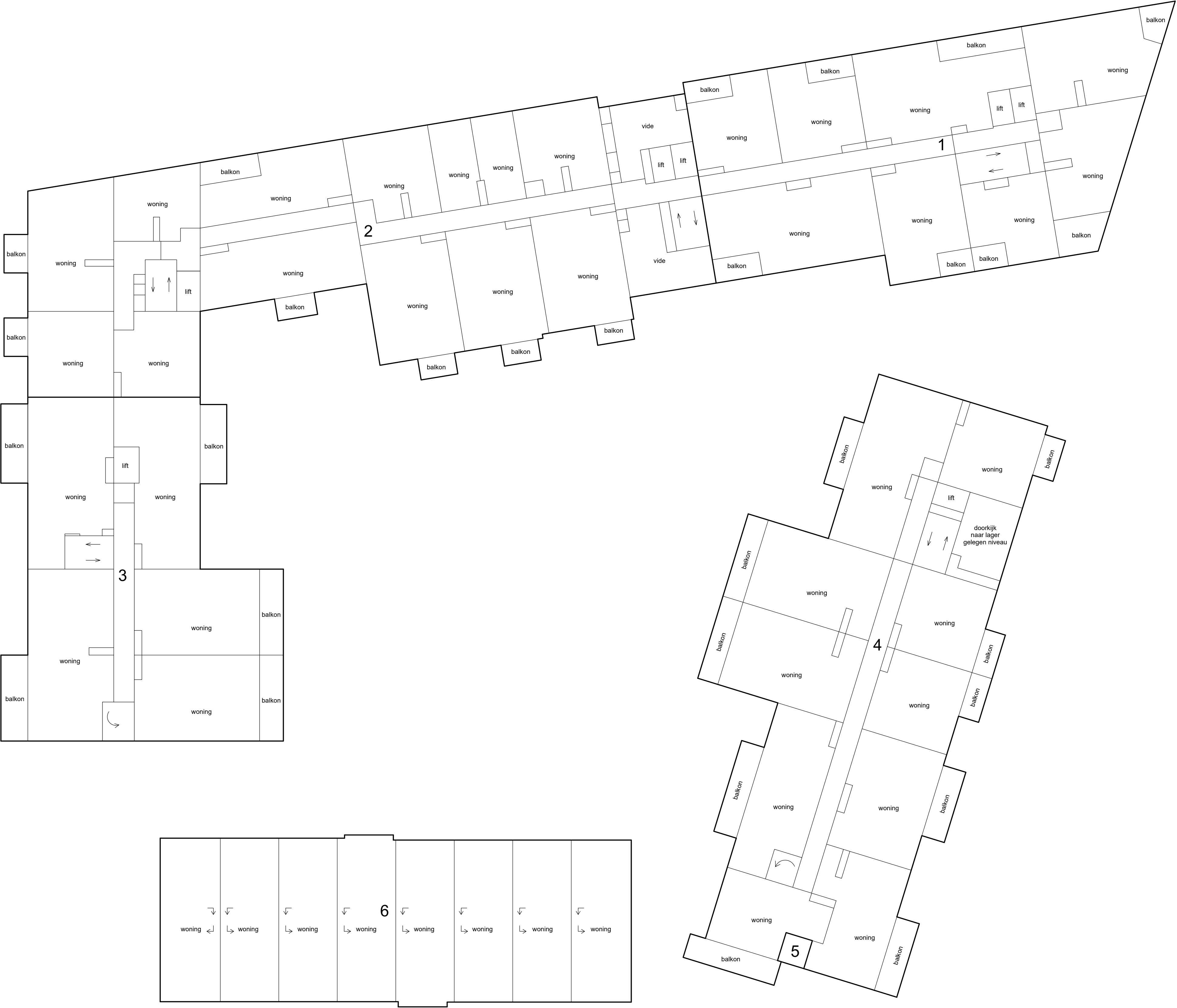


Situatie 1 : 1000 Diemen D 3441

begane grond

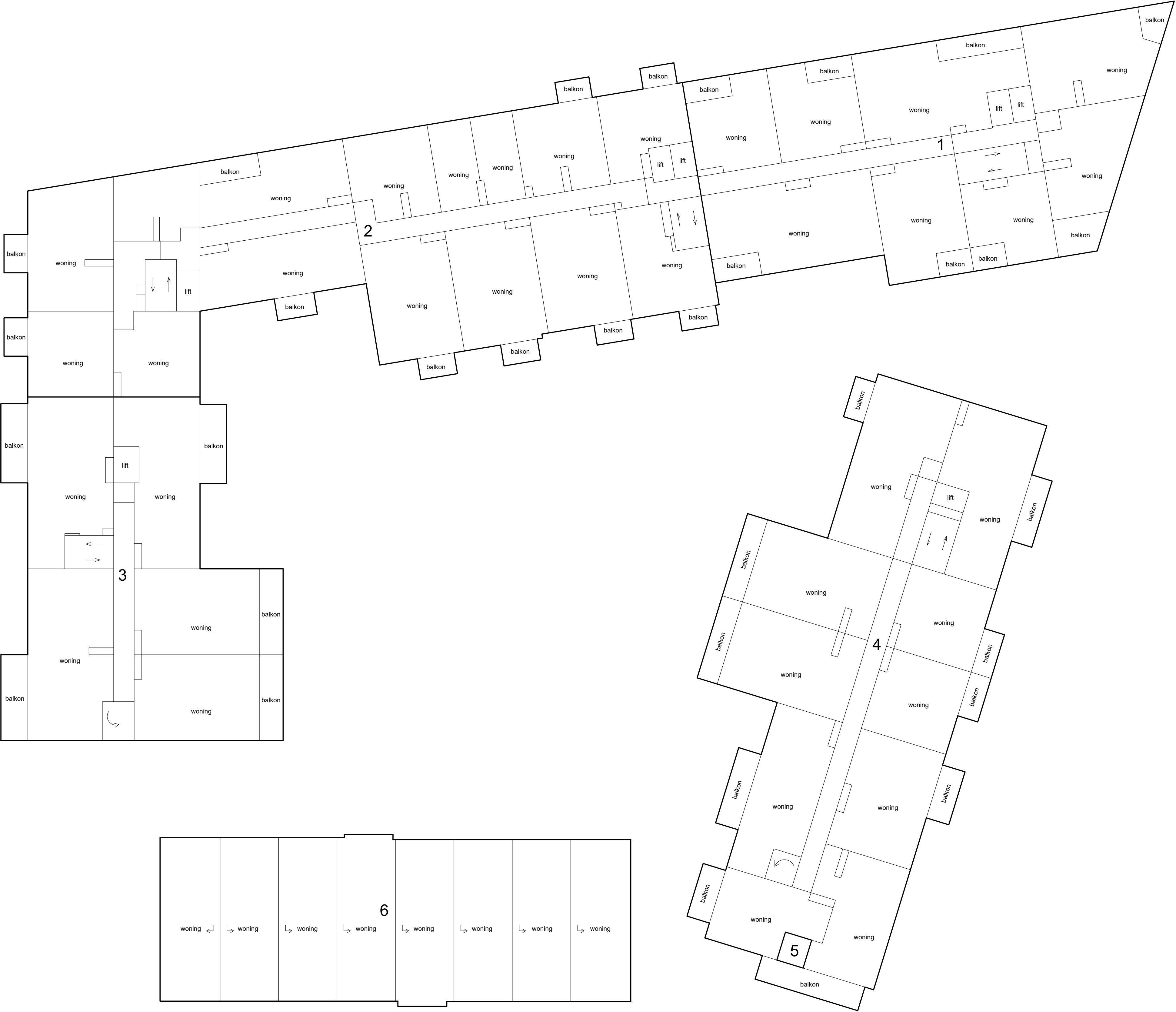
0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 3



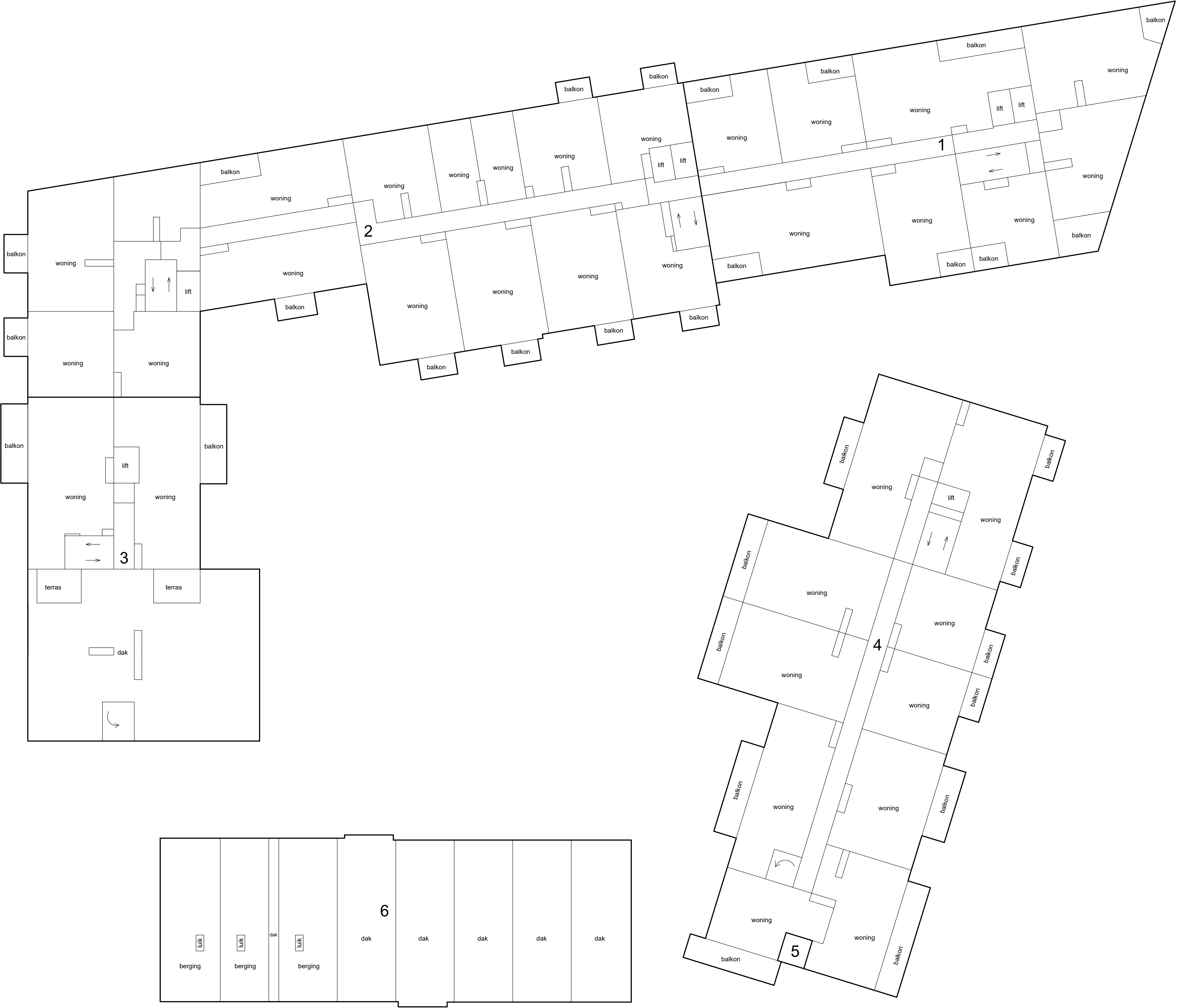
0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 4



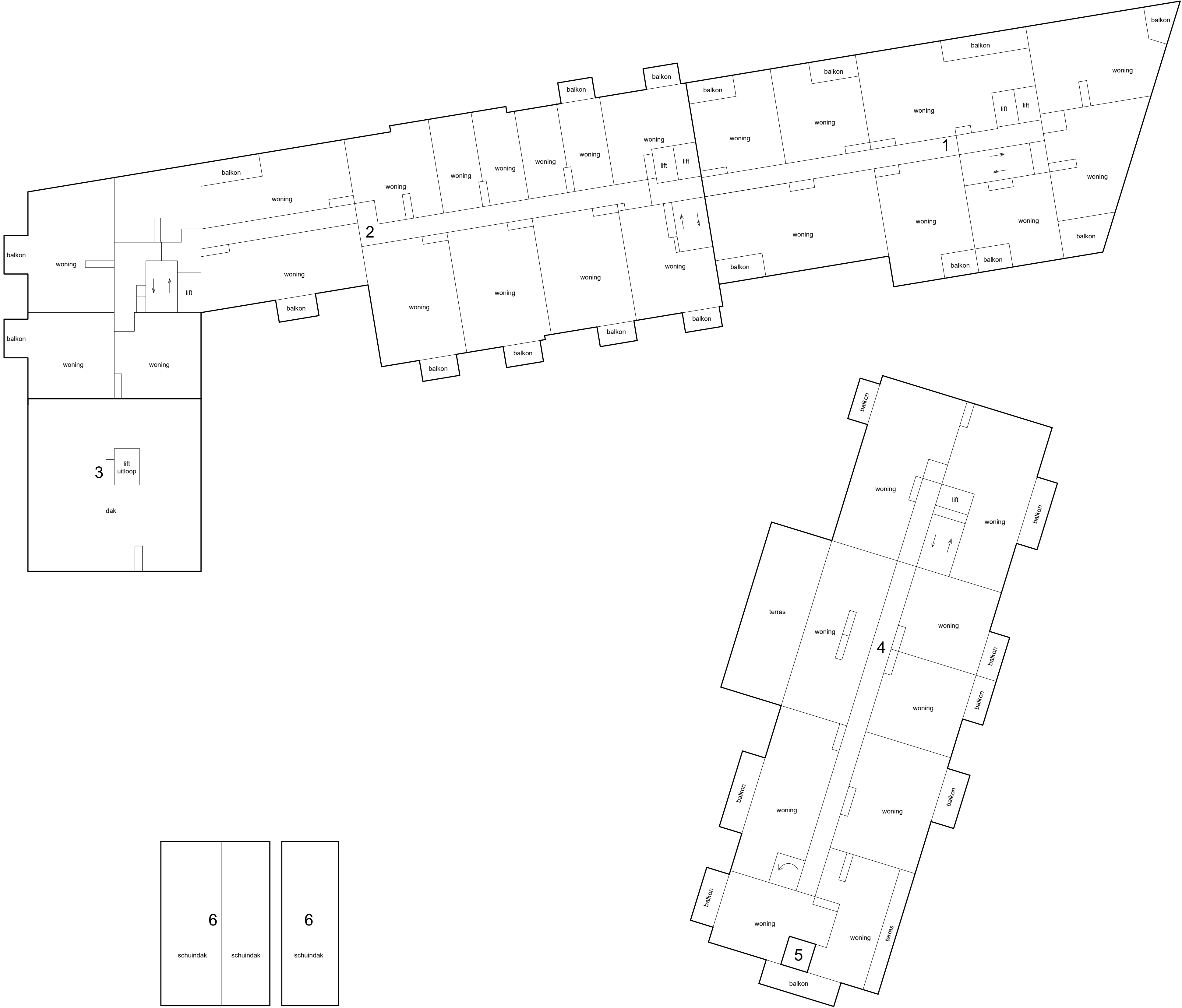
2e verdieping

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 5



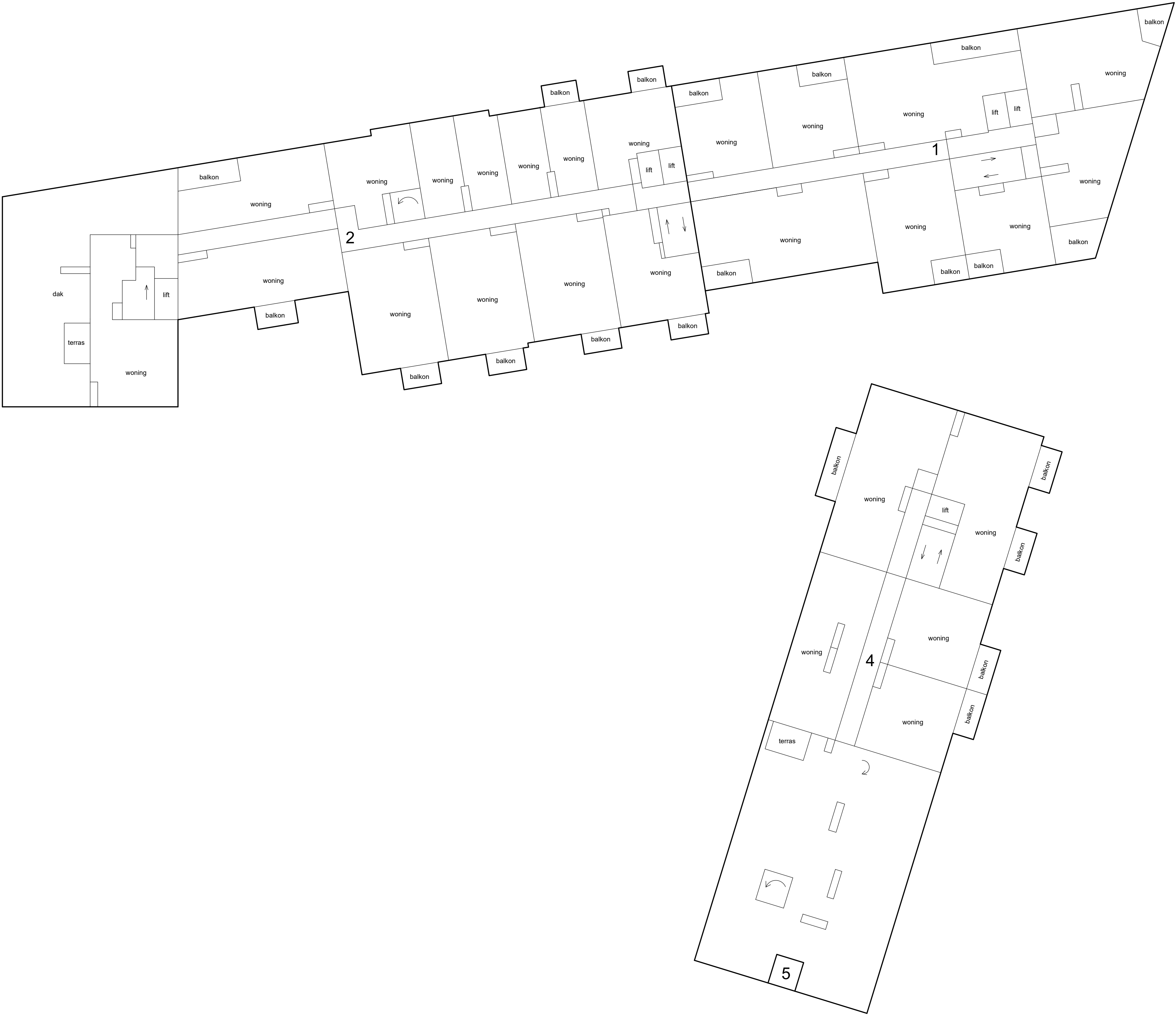
3e verdieping

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 6

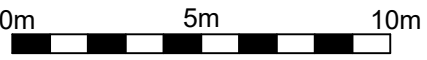


4e verdieping

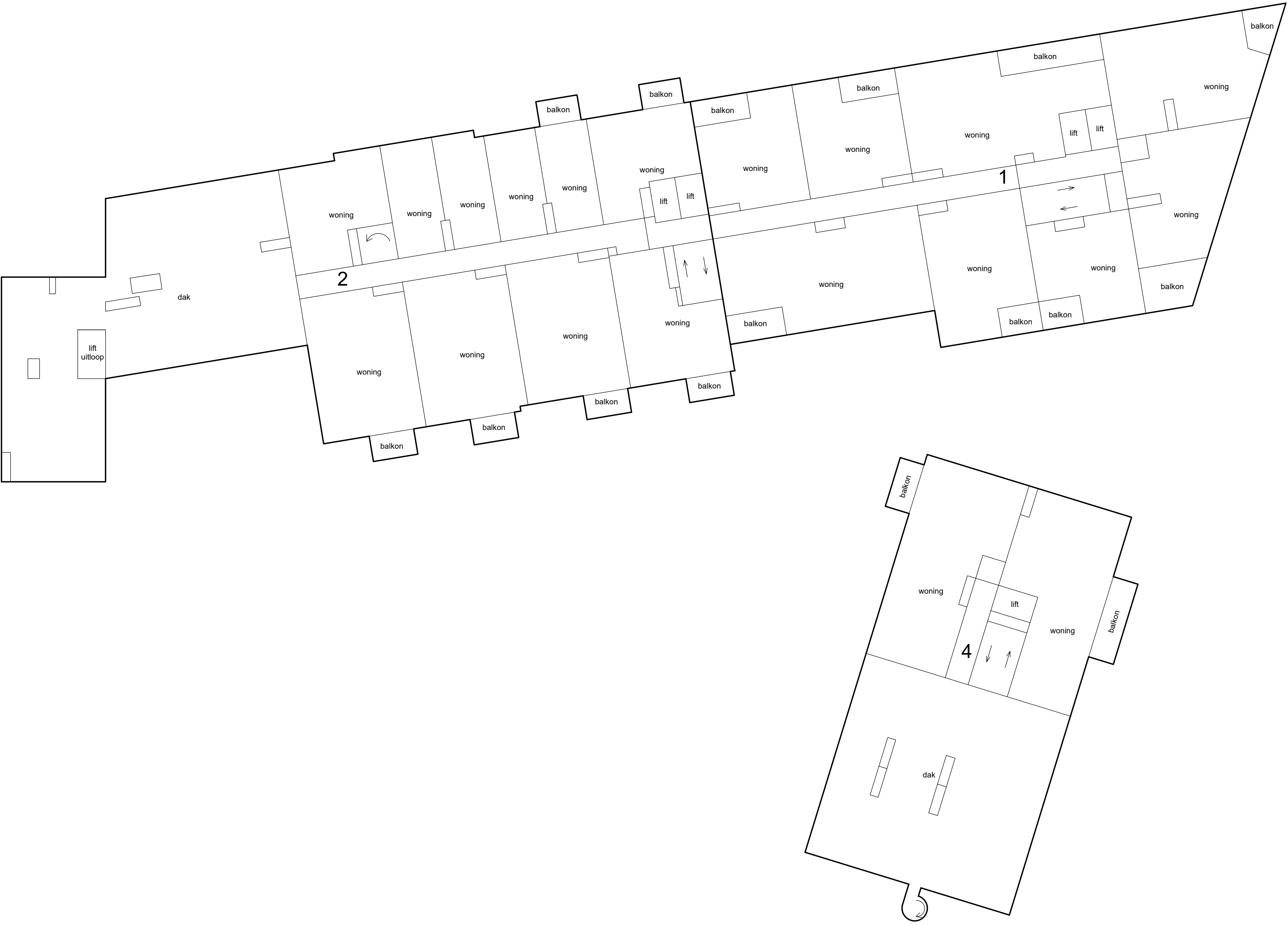
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 7



5e verdieping



Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 8



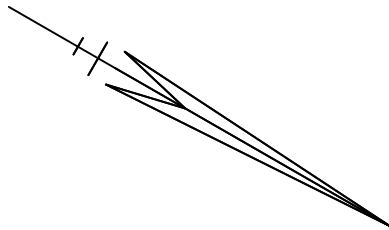
6e verdieping

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 9

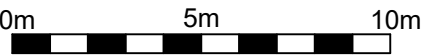


7e verdieping

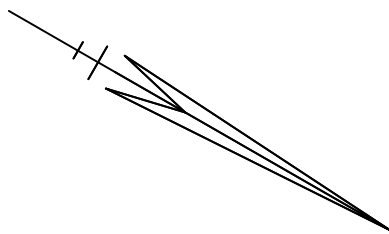
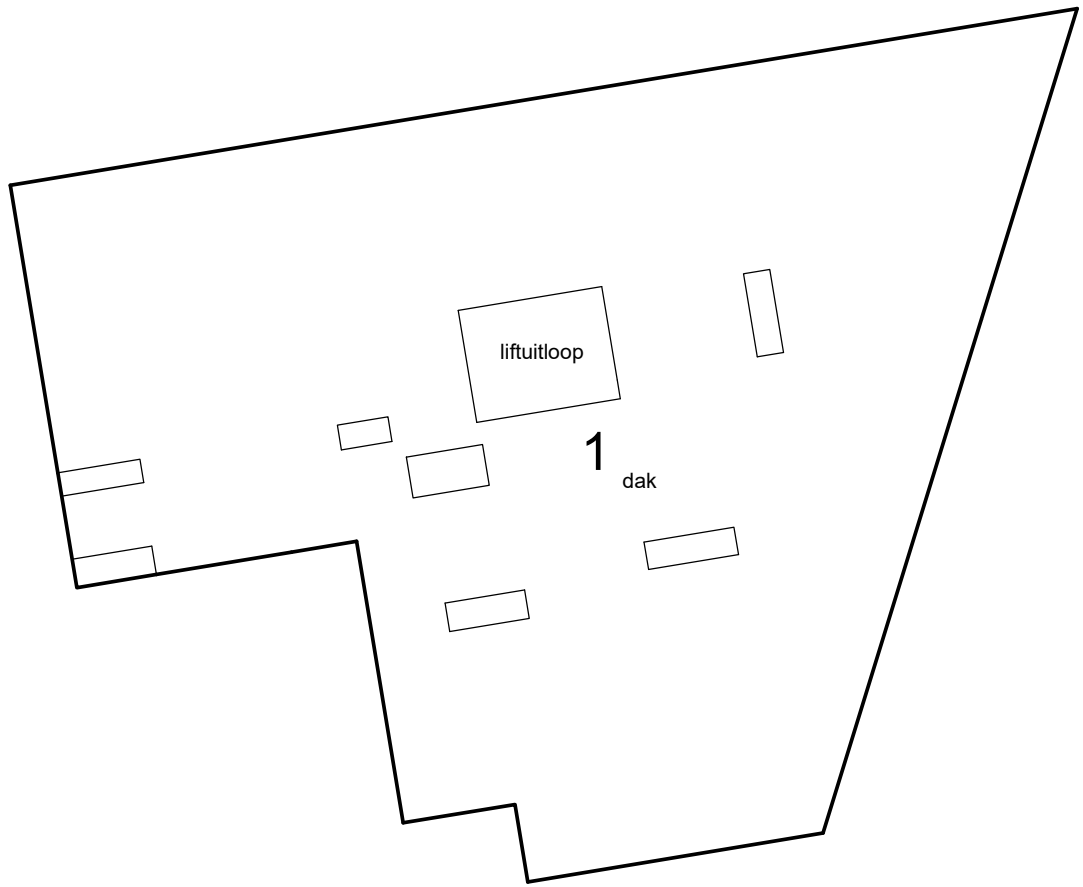
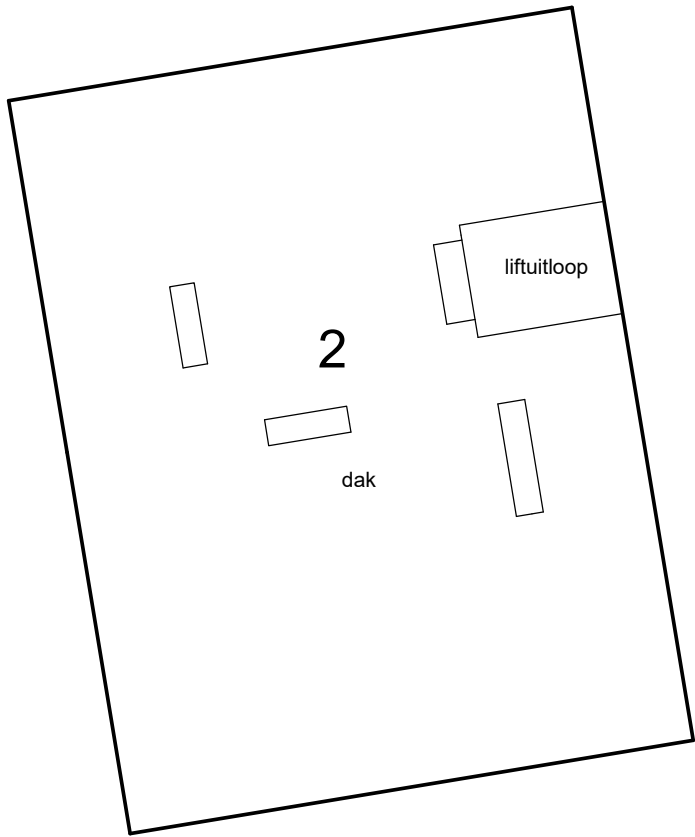
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 10



8e verdieping



Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 11 bladen
Blad 11



dak

0m 5m 10m