

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
27-12-2023 om 10:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 87870 nummer 164.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20231201100145.

De bewaarder.

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

door : Ontwikkelingscombinatie Wonen in Goud B.V.
van : het project Wonen in Goud te Gouda

Vandaag, tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Willem Hendrik Johannes de Jong, notaris te Rotterdam:
mevrouw Anne-Maria Emma Hillebrand, geboren te Vlaardingen op veertien juni negentienhonderd negenenzeventig, te dezer zake woonplaats kiezend ten kantore van Westport Notarissen N.V., met kantooradres "First" Weena 798A te 3014 DA Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Ontwikkelingscombinatie Wonen in Goud B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90671767;
Ontwikkelingscombinatie Wonen in Goud B.V., hierna te noemen: de "**Gerechtigde**".
De verschenen persoon, handelend als vermeld, gaf vooraf te kennen:

Considerans

- (i) De Gerechtigde is gerechtigd tot de eigendom van:
- een perceel bouwgrond gelegen aan **Golda 3, 3a, 3b, 5 tot en met 229 (oneven nummers), 233 tot en met 511 (oneven nummers) en Nieuwe Gouwe O.Z. 25 en 26 te Gouda**, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, nummers:*
- **7681**, groot ongeveer zeventuizend vierhonderdvijfenvijftig vierkante meter (7.455 m²), of zoveel groter of kleiner als bij de (definitieve) kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - **7683**, groot ongeveer negen vierkante meter (9 m²), of zoveel groter of kleiner als bij de (definitieve) kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- hierna tezamen aan te duiden als: het "**Registergoed**".
- Ter zake van het Registergoed komen in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen de volgende aantekeningen voor:
- **Overige aantekening:** Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder gedeeltelijk, afkomstig uit stuk Hyp4 83584/148, ingeschreven op zeven februari tweeduizend tweeëntwintig;
 - **Overige aantekening:** Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel, afkomstig uit stuk Hyp4 50210/144, ingeschreven op tien juli tweeduizend zes.

Het Registergoed is:

- voor wat betreft het kadastrale perceel Gouda M 7681 belast met een

- zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en eventueel verwijderen van middenspanningskabels en laagspanningskabels, alles met eventuele bijbehoren, hierna aan te duiden als: het "**Opstalrecht Stedin**";
- voor wat betreft het kadastrale perceel Gouda M 7683 belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Gemeente Gouda, gevestigd te Gouda, voor het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken, instandhouden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een rioolgemaal met bijbehorende elektriciteitsaansluiting, besturing, besturingskast, aansluiting op het gemeentelijk beheersysteem H2O en een persleiding, hierna aan te duiden als: het "**Opstalrecht (riool)gemaal**";
 - belast met twee (2) zelfstandige opstalrechten ten behoeve van Energie Exploitatie Rijswijk Buiten B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van respectievelijk het Bronsysteem Toren Hoog (koopwoningen) en het Bronsysteem Toren Hoog (huurwoningen) (zoals gedefinieerd in de hierna onder IV.C. te noemen akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden), hierna tezamen aan te duiden als: de "**Opstalrechten Bronsystemen Toren Hoog**";
 - belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Energie Exploitatie Rijswijk Buiten B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronsysteem (zoals gedefinieerd in de hierna onder IV.D. te noemen akten vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden), hierna aan te duiden als: het "**Opstalrecht Bronsysteem Stadswoningen hoog-laag**";
 - belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Energie Exploitatie Rijswijk Buiten B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronsysteem (zoals gedefinieerd in de hierna onder IV.E. te noemen akten vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden), hierna aan te duiden als: het "**Opstalrecht Bronsysteem Portiekwoningen**";
 - belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren, gevestigd te Waddinxveen, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronsysteem (zoals gedefinieerd in de hierna onder IV.F. te noemen akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden), hierna aan te duiden als: het "**Opstalrecht Bronsysteem Toren Laag**".
- (ii) De Gerechtigde is voornemens op het Registergoed het project "Wonen in Goud", hierna aan te duiden als: het "**Project**", te doen realiseren. Het Project omvat vier (4) woonblokken, een gebouwde parkeergarage in de kelder, een gebouwde

parkeergarage op de begane grond, acht (8) ongebouwde stallingsplaatsen op het buitenterrein en een gemeenschappelijke daktuin op de eerste verdieping, onder meer bestaande uit:

- Toren Hoog, onder meer omvattende bergingen in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping, twee (2) kantoor-/bedrijfsruimten op de begane grond, eenhonderdvierentwintig (124) woningen, (deels) met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste tot en met de éénentwintigste verdieping, plaatselijk bekend Golda 225 en 227, 233 tot en met 475 (oneven nummers) en Nieuwe Gouwe O.Z. 25 en 26 te Gouda, alsmede fietsenbergingen, diverse technische ruimten, diverse algemene ruimten en voorzieningen en verder toebehoren;
- Toren Laag, onder meer omvattende bergingen in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping, één (1) kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, vijf (5) ruimten (waarvan drie (3) op de begane grond en twee (2) op de eerste verdieping, waarvan de bestemming en het gebruik nader kan worden bepaald/ingevuld door de Eigenaar van Toren Laag, al dan niet als gemeenschappelijke, gezamenlijke, kantoor-/bedrijfs- en/of woonruimte), zesennegentig (96) woningen, (deels) met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste tot en met de dertiende verdieping, plaatselijk bekend Golda 3, 3a, 3b, 5 tot en met 199 (oneven nummers) te Gouda, alsmede fietsenbergingen, diverse technische ruimten, diverse algemene ruimten en voorzieningen en verder toebehoren;
- Stadswoningen hoog-laag, onder meer omvattende twaalf (12) woningen met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend Golda 201 tot en met 223 (oneven nummers) te Gouda;
- Portiekwoningen, onder meer omvattende achttien (18) woningen met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend Golda 477 tot en met 511 (oneven nummers) te Gouda;
- diverse gebouwde parkeerfaciliteiten, onder meer omvattende een gebouwde parkeergarage in de kelder en op de begane grond, omvattende in totaal éénhonderd achtentachtig (188) stallingsplaatsen, drieëntwintig (23) motor-/scooter plekken, rijbanen, een hellingbaan, een toegang systeem en verder toebehoren, plaatselijk bekend Golda (ongenummerd) te Gouda;
- acht (8) ongebouwde stallingsplaatsen op het buitenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend Golda (ongenummerd) te Gouda;
- een gemeenschappelijke daktuin op de eerste verdieping;

hierna samen aan te duiden als: de "**Opstallen**", het Registergoed en de Opstallen hierna samen aangeduid als het "**Gebouw**".

- (iii) Het Registergoed zal door de Gerechtigde in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwitantie voor de betaling

van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, hierna te noemen: de "**Aankomsttitel**".

- (iv) Het Registergoed is vrij van hypotheken en/of beslagen.
- (v) De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Gebouw, zulks op grond van artikel 5:106 en artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek.
- (vi) Het Gebouw en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op een tekening, bestaande uit negen (9) bladen, hierna aan te duiden als: de "**Tekening**".
- (vii) Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is conform het bepaalde in artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
- (viii) De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening (depotnummer 20231201100145), op vier december tweeduizend drieëntwintig voor het Gebouw de complexaanduiding 7691-A vastgesteld. Een kopie van het bewijs van in depotname wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.
- (ix) De Tekening wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde vervolgens:

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De Gerechtigde splitst bij deze het Gebouw in de volgende dertien (13) appartementsrechten:

- (1) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **1**, omvattende:
 - (a) het tienduizend achthonderdzesentachtig/twintigduizend driehonderdzesendertigste (10.886/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van Toren Hoog, onder meer omvattende bergingen in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping, twee (2) kantoor-/bedrijfsruimten op de begane grond, eenhonderdvierentwintig (124) woningen, (deels) met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste tot en met de éénentwintigste verdieping, plaatselijk bekend **Gouda 225 en 227, 233 tot en met 475 (oneven nummers) en Nieuwe Gouwe O.Z. 25 en 26 te Gouda**, alsmede fietsenbergingen, diverse technische ruimten, diverse algemene ruimten en voorzieningen en verder toebehoren;
- (2) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **2**, omvattende:

- (a) het zesduizend negenhonderdvijfenveertig/twintigduizend driehonderdzesendertigste (6.945/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
- (b) het recht op het uitsluitend gebruik van Toren Laag, onder meer omvattende bergingen in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping, één (1) kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, vijf (5) ruimten (waarvan drie (3) op de begane grond en twee (2) op de eerste verdieping, waarvan de bestemming en het gebruik nader kan worden bepaald/ingevuld door de Eigenaar van Toren Laag, al dan niet als gemeenschappelijke, gezamenlijke, kantoor-/bedrijfs- en/of woonruimte), zesennegentig (96) woningen, (deels) met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste tot en met de dertiende verdieping, plaatselijk bekend **Golda 3, 3a, 3b, 5 tot en met 199 (oneven nummers) te Gouda**, alsmede fietsenbergingen, diverse technische ruimten, diverse algemene ruimten en voorzieningen en verder toebehoren;
- (3) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **3**, omvattende:
 - (a) het zevenhonderdzesentachtig/twintigduizend driehonderdzesendertigste (786/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de Stadswoningen hoog-laag, onder meer omvattende twaalf (12) woningen met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend **Golda 201 tot en met 223 (oneven nummers) te Gouda**;
- (4) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **4**, omvattende:
 - (a) het negenhonderdzesendertig/twintigduizend driehonderdzesendertigste (936/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de Portiekwoningen, onder meer omvattende achttien (18) woningen met buitenruimte en verder toebehoren op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend **Golda 477 tot en met 511 (oneven nummers) te Gouda**;
- (5) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **5**, omvattende:
 - (a) het zevenhonderdvijfenzeventig/twintigduizend driehonderdzesendertigste (775/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van diverse gebouwde parkeerfaciliteiten, onder meer omvattende een gebouwde parkeergarage in de kelder en op de begane grond, omvattende in totaal éénhonderd achtentachtig (188) stallingsplaatsen, drieëntwintig (23) motor-/scooter plekken, rijbanen, een hellingbaan, een toegang systeem en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Golda (ongenummerd) te Gouda**;
- (6) de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, complexaanduiding **7691-A**, appartementsindex **6 tot en met 13**, elk omvattende:

- (a) het een/twintigduizend driehonderdzesendertigste (1/20.336^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
- (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een ongebouwde stallingsplaats op het buitenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Golda (ongenummerd) te Gouda**.

II. REGLEMENT

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017", opgenomen in een akte, verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke of gewenste wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

Indeling

- A. Definities en algemene bepalingen.
Artikelen 1 tot en met 7.
- B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.
Artikel 8.
- C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.
Artikelen 9 tot en met 14.
- D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.
Artikelen 15 tot en met 18.
- E. Verzekeringen.
Artikel 19.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
Artikelen 20 tot en met 26.
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten.
Artikelen 27 tot en met 35.
- H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte.
Artikel 36.
- I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker.
Artikelen 37 tot en met 40.
- J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte.
Artikel 41.
- K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten.
Artikelen 42 tot en met 44.

- L. Overtredingen.
Artikel 45.
- M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging.
 - I. Algemene bepalingen.
Artikelen 46 tot en met 48.
 - II. De Vergadering.
Artikelen 49 tot en met 56.
 - III. Het Bestuur.
Artikelen 57 tot en met 61.
 - IV. Raad van Commissarissen en commissies.
Artikelen 62 en 63.
- N. Huishoudelijk Reglement.
Artikel 64.
- O. Wijziging van de Akte.
Artikel 65.
- P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging.
Artikel 66.
- Q. Geschillenbeslechting.
Artikel 67.
- R. Ondersplitsing.
Artikel 68.
- S. Indexering.
Artikel 69.
- T. Overgangsbepalingen.
Artikel 70.
- U. Slotbepaling.
Artikel 71.

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. **BW:**
het Burgerlijk Wetboek;
- h. **Commissie:**
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- i. **Daktuin**
de gemeenschappelijke daktuin op de eerste verdieping, inclusief het gras/sedum gedeelte daarvan dat grenst aan het Appartementsrecht met indexnummer 3 en welk gedeelte op de als **bijlage** aan deze akte te hechten tekening "Conceptuele inrichtingstekening DAKTUIN" de dato zesentwintig juni tweeduizend drieëntwintig, hierna ook aan te duiden als: de "**Tekening Daktuin**", is aangeduid met "Niet te betreden gras/sedum, Enkel voor onderhoud en schoonmaak", één en ander met toegangen, verhardingen, beplanting, meubilair en voorzieningen en zoals nader aangeduid op de Tekening Daktuin;
- j. **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;
- k. **Gebouw:**
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- l. **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;
- m. **Gemeenschap:**
de in de Splitsing betrokken goederen;
- n. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- o. **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;
- p. **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder Gemeenschappelijke Gedeelten;
 - q. **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - r. **Huishoudelijk Reglement:**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
 - s. **Jaarrekening:**
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
 - t. **Jaarverslag:**
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
 - u. **Meerjarenonderhoudsplan:**
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
 - v. **Onderappartementsrecht:**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
 - w. **Ondereigenaar:**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
 - x. **Ondersplitsing:**
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
 - y. **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;
 - z. **Raad van Commissarissen:**
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
 - za. **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
 - zb. **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;
 - zc. **Reservefonds:**
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - zd. **Splitsing:**
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - ze. **Vereniging:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - zf. **Vereniging van Ondereigenaars:**
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;

zg. **Vergadering:**

de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zh. **Voorzitter:**

de voorzitter van de Vergadering.

- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

Indien er strijd bestaat tussen dit Reglement en het Huishoudelijk Reglement, prevaleert dit Reglement.

- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en/of teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

Uitdrukkelijk wordt bepaald dat het hebben en houden van een winkel/commerciële ruimte/horecagelegenheid in het gedeelte van het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indexnummers 1 en 2 dat bestemd is tot kantoor-/bedrijfsruimte, géén overlast of hinder in de zin van dit Artikel 2.2 vormt, voor zover voldaan wordt aan de voor (geluids)hinder geldende (gemeentelijke) regelgeving.

Het bevoorraden door de Eigenaar of Gebruiker en hun leveranciers van de Appartementsrechten met indexnummers 1 en 2 (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuig(en)) wordt geacht geen onredelijke hinder als bedoeld in dit artikel te veroorzaken, voor zover eveneens voldaan wordt aan de voor (geluids)hinder geldende (gemeentelijke) regelgeving.

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel

Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor de onverdeelde aandelen zoals hiervoor bij de afzonderlijke Appartementsrechten vermeld. Deze onverdeelde aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de (afgeronde) verhouding in oppervlakte van de Privégedeelten, welke berekening als **bijlage** aan deze Akte wordt gehecht.

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 en met uitzondering van de uitkeringen der verzekeringen welke ingevolge het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten, welke uitkeringen tussen de Eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de waarde van de respectievelijke Appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan voor partijen bindend zal worden vastgesteld op basis van de herbouwwaarde blijkend uit een taxatierapport opgesteld door een algemeen erkend taxateur, welke taxateur door het Bestuur wordt aangewezen.
 - 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 dan wel uit hoofde van een andersoortige overeenkomst 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 dan wel andersoortige overeenkomst 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 dan wel andersoortige overeenkomst betrekking heeft.

Artikel 10

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. 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. de kosten van het eventueel in eigendom hebben van autostallingsplaatsen en/of motor-/scooterplekken (zoals bezoekersparkeerplaatsen en stallingsplaatsen ten behoeve van deelmobiliteit) voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- m. de kosten verbonden aan het deelmobiliteitsplan, in ieder geval voor de periode dat de gemeente Gouda een deelmobiliteitsplan voorschrijft overeenkomstig artikel 17 van de Bijzondere verplichtingen, die de gemeente Gouda heeft opgelegd (zoals hierna in onderdeel IV onder A. geciteerd). Deze kosten komen in beginsel voor rekening van de Eigenaar/Gebruiker die gebruik maakt van het deelmobiliteitsplan (betaling naar rato van het gebruik), waarbij er van uit wordt gegaan dat één en ander kostendekkend is. Als dit onverhoopt niet het geval is, zijn de betreffende schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars;
- n. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3 In afwijking van Artikel 10.1 en Artikel 10.2 komen:

- a. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, waaronder onder meer begrepen de premies en de taxatiekosten, voor rekening van de Eigenaars naar rato van de voor ieder Privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde, zoals deze is opgegeven door de verzekeraar dan wel zoals deze blijkt uit een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport. In de kosten tot herstel en herbouw van het Gebouw zal door de Eigenaars worden bijgedragen in gelijke verhouding, als hiervoor in Artikel 9.1 is bepaald ten aanzien van de uitkeringen der verzekeringen;
- b. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen, die zich bevinden in het Appartementsrecht met indexnummer 1, uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers

- 1, 3 en 4, en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende Eigenaar(s) overeenkomstig het in artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;
- c. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van de CVZ-kast (een meterkast voor de centrale voorzieningen), de twee (2) technische ruimten in de entreehal / gang en de hydrofooruimte, allen gelegen op de begane grond van het Appartementsrecht met indexnummer 1, alsmede de kosten van energieverbruik, de op desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het verbruik, uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 1, 3 en 4, en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende Eigenaar(s) overeenkomstig het in artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, alles voor zover de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummers 1, 3 en 4 daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - d. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van de Daktuin, uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 1, 2, 3 en 4, en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende Eigenaar(s) overeenkomstig het in artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;
 - e. alle overige kosten voor zover deze uitsluitend betrekking hebben op of dienstbaar zijn aan of strekken ten behoeve casu quo ten nutte zijn van slechts één of meerdere Appartementsrechten, doch niet alle Appartementsrechten, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar(s), en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende Eigenaar(s) overeenkomstig het in artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

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

bepalingen.

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

- 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, tenzij in Artikel 10.3 anders is bepaald, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de Grond, het buitenterrein met fietsparkeerplekken, het hek- en traliwerk ter afscheiding van de kavelgrens en de Daktuin;
 - b. de funderingen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privégedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
 - c. de CVZ-kast (een meterkast voor de centrale voorzieningen), de twee (2) technische ruimten in de entreehal / gang en de hydrofooruimte, allen gelegen op de begane grond van het Appartementsrecht met indexnummer 1;
 - d. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;

- de algemene beveiliging;
- de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
- de brand- en/of doormeldinstallatie;
- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, waaronder begrepen het klimaatadaptieve hemelwaterafvoersysteem (infiltratiekratten met lavasteen);

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

- f. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen, die zich bevinden in het Appartementrecht met indexnummer 1;
- i. 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.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, waaronder begrepen de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimtes;
 - c. - het onderhoud, herstel en de vervanging van 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 buitenruimtes grenzende) gevels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk en de ventilatioeroosters en deurdrangers;
- het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan buitenruimtes grenzende) gevels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk. Onder "buitenruimtes" wordt te dezen en overigens in deze Akte verstaan: balkon(s), terras(sen), loggia(s), (dak)tuin(en) en (dak)terras(sen);
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden. Hiervan is in ieder geval sprake indien de afvoerbuizen en/of leidingen zich bevinden in de vloer-of wandconstructie, maar niet indien de afvoerbuizen en/of leidingen zich bevinden in de afwerkklagen van vloer (dekvloer) en/of wand;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - die voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - het warmtepompsysteem (warmtepomp met boiler vat inclusief bijbehorende leidingen ertussen, gelegen in elk afzonderlijk

(woon)appartement) en het Photovoltaïsch Systeem (de combinatie van de op het dak geplaatste zonnecellen, de omvormer en de installatie daartussen) en overige werken voor de zelfstandige verwarming van het Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);

- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 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 (0,5%) 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 (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
 Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
 - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien 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 (1/12^e) 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 deze bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur na bespreking in 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.

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 (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

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

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.

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 grootboekrekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan een conform de voorwaarden van de maatschappij gehanteerd bedrag te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

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

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

Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

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 moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde komt / komen:
- aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 2 en 5 tot en met 13, niet het medegebruik toe van de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen, die zich bevinden in het Appartementsrecht met indexnummer 1;
 - aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 2 en 5 tot en met 13, niet het medegebruik toe van de CVZ-kast (een meterkast voor de centrale voorzieningen), de twee (2) technische ruimten in de entreehal / gang en de hydrofooruimte, allen gelegen op de begane grond van het Appartementsrecht met indexnummer 1;
 - aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 5 tot en met 13 niet het medegebruik toe van de gemeenschappelijke Daktuin;
 - aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 1, 2, 4 en 5 tot en met 13 niet het medegebruik toe van het gras/sedum gedeelte van de gemeenschappelijke Daktuin dat grenst aan het Appartementsrecht met indexnummer 3 en zoals met "Niet te betreden gras/sedum, Enkel voor onderhoud en schoonmaak" is aangeduid op de

Tekening Daktuin. Het gebruik van dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak komt exclusief toe aan de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 3, met dien verstande dat dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak slechts toegankelijk is voor onderhoud en schoonmaak van het Appartementsrecht met indexnummer 3 en mitsdien niet gebruikt mag worden voor uitbreiding van de buitenruimten van het Appartementsrecht met indexnummer 3.

Wat betreft de hiervoor in de leden a. tot en met c. bedoelde gevallen behoeven de betreffende Eigenaars en Gebruikers niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op die Gemeenschappelijke Gedeelten respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaken.

Wat betreft het hiervoor in lid d. bedoelde geval behoeven de betreffende Eigenaars en Gebruikers wél bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op die Gemeenschappelijke Gedeelten respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaken.

- 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:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

- 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.
- 21.5 In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of warmte en koude opslag en/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan (een) door de Vergadering aan te wijzen (nuts)bedrij(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede

aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

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

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

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

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

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

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die

afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 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 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 kindewagens, 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 gedeponeerd. 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.
- 23.9 De gemeenschappelijke Daktuin is gedurende nader in het Huishoudelijk Reglement te bepalen tijden openbaar toegankelijk. Voorschriften omtrent de toegankelijkheid voor derden en het gebruik door derden van de gemeenschappelijke Daktuin alsmede voorschriften omtrent het gebruik door de Eigenaars en Gebruikers van de gemeenschappelijke Daktuin worden neergelegd in het Huishoudelijk Reglement. Bij het bovenstaande moet telkens de plaatselijk geldende publiekrechtelijke voorschriften, regels en bepalingen (waaronder de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)) in acht worden genomen, evenals hetgeen wat betreft de gemeenschappelijke Daktuin in de Aankomsttitel is bepaald.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden. De Eigenaar en Gebruiker mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de uniforme uitstraling van het Gebouw wijzigt, waaronder in ieder geval moet worden begrepen de kwaliteiten en uitstraling van de gevels, waaronder begrepen het gemeenschappelijk 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, op of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht.

24.4 In afwijking van het hiervoor in dit Artikel 24 bepaalde zijn:

- de Eigenaars en/of Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummer 1 (voor zover bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte(n)) en indexnummer 2 (voor zover bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte), zonder toestemming van de Vergadering en het Bestuur, bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen en rolluiken op of achter de ramen van de betreffende Privé-gedeelten (dus binnen de kozijnvlakken en niet aan de gevel/pui van het Privé-gedeelte(n));
 - de Eigenaars en/of Gebruikers, zonder toestemming van de Vergadering en het Bestuur, bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van wind- en terrasschermen en bloembakken;
- mits aangebracht met inachtneming van en in overeenstemming met onderstaande bepalingen.

Deze zaken/installaties mogen:

- niet in strijd zijn (aangebracht) met de plaatselijk geldende publiekrechtelijke voorschriften, regels en bepalingen (waaronder het geldende gemeentelijke (reclame)beleid casu quo de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)); eventueel benodigde vergunningen dienen door de betreffende Eigenaar te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken/installaties worden aangebracht;
- geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé-gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep; en
- geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden, noch hinderlijk geluid voortbrengen.

Evenmin is het toegestaan dat de in dit lid bedoelde zaken/installaties een afmeting hebben dan wel een niveau kunnen bereiken dat deze hinderlijk zijn voor

de boven- en naastgelegen woningen. Genoemde zaken/installaties dienen zodanig te worden aangebracht dat de overige Eigenaars/Gebruikers daardoor niet in hun gebruiksgenot worden beperkt.

De aan te brengen zaken/installaties moeten bouwtechnisch verantwoord zijn. Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

24.6 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

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

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.5 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. De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet benodigd indien de in die Artikelen genoemde handelingen voortvloeien uit een met de eerste koper(s) van een Appartementsrecht gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, mits daarbij geen aanpassing plaatsvindt in de begrenzing van de Appartementsrechten dan wel de Gemeenschappelijke Ruimten.

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in deze Akte gegeven bestemming, te weten:
- voor het Appartementsrecht met indexnummer 1: kantoor-/bedrijfsruimten en woonruimten met (al dan niet inpandige) bergingen;
 - voor het Appartementsrecht met indexnummer 2: kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, vijf (5) ruimten (waarvan drie (3) op de begane grond en twee (2) op de eerste verdieping, waarvan de bestemming en het gebruik nader kan worden bepaald/ingevuld door de Eigenaar van Toren Laag, al dan niet als gemeenschappelijke, gezamenlijke, kantoor-/bedrijfs- en/of woonruimte) en woonruimten met (al dan niet inpandige) bergingen;
 - voor het Appartementsrecht met indexnummer 3: woonruimten met (al dan niet inpandige) bergingen;
 - voor het Appartementsrecht met indexnummer 4: woonruimten met (al dan niet inpandige) bergingen;
 - voor het Appartementsrecht met indexnummer 5: parkeergarage met stallingsplaatsen en motor-/scooter plekken.
 - voor de Appartementsrechten met indexnummers 6 tot en met 13: stallingsplaatsen.

Een gebruik dat afwijkt van de in deze Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de

Vergadering, onverminderd eventuele andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen.

- b. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende (gemeentelijke) regelgeving, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
 - c. Voorts is het de Eigenaar van het gedeelte van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummers 1 en 2 dat bestemd is tot kantoor-/bedrijfsruimte toegestaan om, zonder toestemming van de Vergadering of het Bestuur en mits toegestaan volgens de (gemeentelijke) regelgeving, de bestemming van dat betreffende Privé-gedeelte te wijzigen naar wonen, omdat in dat gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 1 en 2 door de betreffende Eigenaar ook een woning/woningen mag/mogen worden gerealiseerd. Alsdan is het eveneens toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende (gemeentelijke) regelgeving, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
- 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 en/of het gebruiken van verdovende middelen.
- b. Het is de Eigenaar/Gebruiker van het gedeelte van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummers 1 en 2 dat bestemd is tot kantoor-/bedrijfsruimte alsmede de Eigenaar/Gebruiker van de gedeelten van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 2, te weten de vijf (5) ruimten (waarvan drie (3) op de begane grond en twee (2) op de eerste verdieping) waarvan de bestemming en het gebruik nader kan worden bepaald/ingevuld door de Eigenaar, al dan niet als gemeenschappelijke, gezamenlijke, kantoor-/bedrijfs- en/of woonruimte) toegestaan al die activiteiten uit te oefenen, welke volgens het vigerende bestemmingsplan voor deze ruimte zijn toegestaan, of overeenkomstig de publiekrechtelijke bestemming zoals deze van tijd tot tijd zal luiden, en de daarvoor eventuele benodigde vergunning(en) door hem is/zijn verkregen.
 - c. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van horeca (uitgezonderd de eventueel hiervoor onder b. vermelde/bedoelde) en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie (Airbnb of vergelijkbare platforms daaronder begrepen) toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
 - het gedurende één (1) of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een

gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in deze 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 c 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.

- d. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting en het opladen van e-bikes, behoudens toestemming van de Vergadering.
 - e. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens, boten, trailers en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen (waaronder begrepen olie verversen) dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder c, d en e 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 56.5 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de

Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de Vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

28.2 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangesloten op de ringleiding/vlakbandkabel;
- te worden aangebracht door een door de Vergadering aangewezen casu quo aan te wijzen ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden;
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte en na de bouwkundige en feitelijke oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van deze Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name:

- herstel, vernieuwing en vervanging van de tot de Privégedeelten behorende zaken;

- het schilder-, behang- en tegelwerk;
- het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
- het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder f;
- wat betreft de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 5 (die na Ondersplitsing kadastraal bekend zal zijn als gemeente Gouda, sectie M, complexaanduiding 7691-A, indices 283 tot en met 493) en 6 tot en met 13: het onderhoud van de afwerklaag van de stallingsplaatsen, met name het vrijhouden van de stallingsplaats van zwerfvuil, olie en vet.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de eventueel in het Privé-gedeelte van zijn Appartementsrecht aanwezige (technische) voorzieningen ten behoeve van een ander Appartementsrecht te gedogen en is verplicht te allen tijde toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte, zodat (onderhouds)werkzaamheden aan die voorzieningen kunnen plaatsvinden.
- 30.7 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de buitenruimtes die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.8 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin

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

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. alleen recirculatie is toegestaan;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

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 30.8.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een 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, berguimten 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.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimtes mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels/constructies, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die buitenruimtes of het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de onderliggende dakconstructie en de buitenruimtes, plafonds en daken.

Tevens mogen op de buitenruimtes 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.

De maximale vloerbelasting voor buitenruimtes (inclusief vloerafwerking, eventuele beplanting en/of erfafscheiding) bedraagt twee honderd vijftig kilo per vierkante meter (250 kg/m²).

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op een buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming voer- of vaartuigen, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, tenten en dergelijke in de tuin danwel op/in een buitenruimte te plaatsen.

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien.

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

33.6 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 c, d en e, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één (1) en geeft hij de andere twee (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt aan de hand van de door het Bestuur ontvangen, hiervoor in Artikel 37.1 bedoelde verklaringen respectievelijk kopieën of uittreksels van de overeenkomsten respectievelijk uit andere door het Bestuur gemaakte afspraken blijken de gegevens, een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke

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

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 De Eigenaar stelt de Gebruiker van zijn Appartementsrecht 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.
- 37.5 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.
- 37.6 Indien een professionele beleggingsinstelling, woningcoöperatie of woonstichting Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 voor de betreffende huurder/Gebruiker van de aan die instelling toebehorende Appartementsrechten niet van toepassing.

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 Het in dit artikel bepaalde geldt niet indien een Appartementsrecht in een Ondersplitsing is betrokken en er ter zake een Vereniging van Ondereigenaars bestaat, een en ander onverminderd het in artikel 18.1 bepaalde.

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, tenzij Artikel 37.6 van toepassing is.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

- 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.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, met inachtneming van het hierna bepaalde.

Elk van de (Onder)Appartementsrechten dat bestemd is om te worden gebruikt als:

- berging, zijnde de Onderappartementsrechten die na Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 1, kadastraal bekend zullen zijn als

gemeente Gouda, sectie M, complexaanduiding 7691-A, indices 138 tot en met 250; en/of

- stallingsplaats, zijnde de Onderappartementenrechten die na Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 5, kadastraal bekend zullen zijn als gemeente Gouda, sectie M, complexaanduiding 7691-A, indices 283 tot en met 493 en de Appartementsrechten met indices 6 tot en met 13;

dient middels eigendom gekoppeld te zijn en te blijven aan één van de (Onder)Appartementsrechten van het Gebouw bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte of woonruimte.

Een (Onder)Appartementsrecht berging en/of stallingsplaats kan mitsdien niet afzonderlijk van de desbetreffende daaraan gekoppelde woning of kantoor-/bedrijfsruimte worden overgedragen en vice versa, tenzij het betreft:

- een ruil van bergingen en/of parkeerplaatsen tussen (Onder)Eigenaars onderling; of
- een overdracht aan of ruiling met de Vereniging of één van de Verenigingen van Ondereigenaars van het Gebouw; of
- een overdracht aan een Eigenaar van een (Onder)Appartementsrecht van het Gebouw bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte of woonruimte.

Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

Ter zake van deze bijzondere bepalingen / koppeling wordt aan het slot van deze Akte een kwalitatieve verplichting respectievelijk een kettingbeding gevestigd.

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot

schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) 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 deze wordt opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 BW.

46.2 De naam van de Vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing "Wonen in Goud" aan Golda 3, 3a, 3b, 5 tot en met 229 (oneven nummers), 233 tot en met 511 (oneven nummers) en Nieuwe Gouwe O.Z. 25 en 26 te Gouda". De Vereniging is gevestigd te Gouda.

De Vereniging kan handelen onder de naam: "VvE Hoofdsplitsing "Wonen in Goud" te Gouda".

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, waaronder mede begrepen het aanbieden van deelmobiliteit, in ieder geval voor de periode dat de gemeente Gouda een deelmobiliteitsplan voorschrijft overeenkomstig artikel 17 van de Bijzondere verplichtingen, die de gemeente Gouda heeft opgelegd (zoals in onderdeel IV onder A. geciteerd).

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

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

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

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

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

Artikel 48

Boekjaar

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

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste 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 (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is/zijn de verzoeker(s) 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 kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Gouda, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de

Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

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

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

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

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

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) maanden na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij 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 totaal aantal stemmen bedraagt twintigduizend driehonderdzesendertig (20.336).

Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn Appartementsrecht zoals hiervoor aangeduid bij de omschrijving van elk van de Appartementsrechten en zoals bedoeld in Artikel 8.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens deze Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

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

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

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

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

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

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat

bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

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

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

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

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

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

Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- c. Bij voorstellen omtrent:
- i. de onderwerpen en de uitgaven betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van Artikel 10.3 sub b. tot en met e. voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars;
 - ii. het gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die krachtens overeenkomst op grond van Artikel 21.3 aan een Eigenaar of een derde in gebruik zijn gegeven, hebben slechts de Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten stemrecht, en wel ieder zoveel stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel waarvoor het Appartementsrecht recht geeft op de Gemeenschap.

Voormelde besluiten kunnen door voormelde Eigenaars, tenzij in dit Reglement of krachtens de wet een afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

Artikel 54.2 en 54.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de in dit Artikel bedoelde voorstellen/besluiten.

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 Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 24.4 beslist de Vergadering over het esthetische uiterlijk van het Gebouw, waaronder mede begrepen de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder c;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening,

met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;

- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derde van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een Vergadering, waarin minder dan twee derde 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 (15) dagen en niet later dan zes (6) 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 derde 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 (1) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal

bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

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

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

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

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

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

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

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

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf

- (5) dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;

- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

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

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

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

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden deze door het Bestuur ten behoeve van de juridische procedure kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld aan de rechtbank waar de juridische procedure aanhangig is dan wel zal worden gemaakt.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 respectievelijk uit andere door het Bestuur gemaakte afspraken blijken de gegevens zoals bedoeld in Artikel 37.2 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 overdraagbare gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is

vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de 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 overdraagbare gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

Onder een 'professionele Beheerder' wordt te dezen verstaan een in Nederland gevestigde entiteit (in de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, naamloze vennootschap, een vennootschap onder firma of maatschap), die minimaal de volgende services aanbiedt:

- een online portaal voor de Eigenaars en het Bestuur;
- een 24-uurs bereikbaarheid gedurende zeven (7) dagen in de week;
- een vaste accountmanager;
- het minimaal één (1) keer per jaar organiseren en bijwonen van de Vergadering.

Bij Huishoudelijk Reglement kunnen de criteria voor een 'professionele Beheerder' nader worden geregeld.

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

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

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

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen.

De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert 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 (1) persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

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

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

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

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de Vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder c 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 onderhavige 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 daarom verzoekt, 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 vijfde (4/5e) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

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

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien (15) dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

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

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

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd

(tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

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

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

66.2 In geval na opheffing van de Splitsing meerdere Eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane Gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding waarin de Appartementsrechten laatstelijk voor de Splitsing waren verzekerd ten opzichte van het totale bedrag van de verzekerde Appartementsrechten.

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. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ondersplitsing van een Appartementsrecht is toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering.

S. Indexering

Artikel 69

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.

T. Overgangsbepalingen

Artikel 70

Overgangsbepalingen

Op voormelde splitsing zijn de volgende overgangsbepalingen van toepassing:

- (a) tot de oplevering van het eerste Privé-gedeelte zal de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J&M Beheer B.V. ook handelend onder de naam: J&M VvE Beheer, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 2718 SL Zoetermeer, Heliumstraat 64, (correspondentieadres: Postbus 525, 2700 AM Zoetermeer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27329053, hierna te noemen: "**J&M VvE Beheer**", als enig bestuurder van de Vereniging optreden. Deze bestuurder heeft een onherroepelijke volmacht tot het openen van een bankrekening op naam van de Vereniging, alsmede tot het namens de Vereniging afsluiten van verzekeringen als bedoeld in artikel 19 van het Reglement;
- (b) tot een (1) jaar na oplevering van het eerste Privé-gedeelte zal J&M VvE Beheer als Beheerder van de Vereniging optreden. In afwijking van het in Artikel 61.2 bepaalde is de Gerechtigde zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze Beheerder van een beheerovereenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende een (1) jaar na oplevering van het eerste Privé-gedeelte. 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. Na ommekomst van voornoemde periode kan de overeenkomst door de Vergadering worden verlengd. De Vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de Vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de Vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd;
- (c) in relatie tot Artikel 15.1 en 15.2 en Artikel 16.1 en 16.2 van het Reglement zal voor de eerste begroting/exploitatierekening het bedrag van de onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben worden vastgesteld op de eerste vergadering;
- (d) het eerste Boekjaar vangt aan per heden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van de Appartementsrechten;

- (e) de eventuele bepalingen in het Reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een (eventueel ondergesplitst) Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste Gebruiker(s);
- (f) de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw;
- (g) de sub (f) bedoelde overeenkomsten mogen wél worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde (2/3e) van de Appartementsrechten door de Gerechtigde aan derden is overgedragen. Onder de hiervoor bedoelde verplichtingen die noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, worden in ieder geval begrepen:
 - de opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekeringen, zoals hiervoor sub (a) bedoeld;
 - de overeenkomst(en) met een Beheerder, zoals hiervoor sub (b) bedoeld;
 - het eventueel benoemen van een huismeester;
 - de overeenkomst(en) terzake groenvoorzieningen;
 - de overeenkomst(en) terzake de (exploitatie van) deelmobiliteit, waaronder begrepen eventuele deelauto's en deelscooters;
 - de overeenkomst(en) terzake de (exploitatie van) de gedeelde woonkamers in het Appartementsrecht met indexnummer 1;
 - de overeenkomst(en) terzake de (exploitatie van) een eventuele fitnessruimte en/of een eventuele postpakketkuis;
 - de overeenkomsten ter waarborging van het ligrecht van de bronnen, pompen en leidingen van de sprinklerput en de WKO in openbaar gebied;
- (h) de bepalingen in het Reglement die zien op het niet mogen op-, aan-, onder- of bijbouwen aan het Gebouw, het niet mogen verwijderen van wanden of vloeren als bedoeld in artikel 25.2 en het niet mogen veranderen van de constructie van het Gebouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering en/of het Bestuur, zijn niet van toepassing op alle werkzaamheden in het kader van de bouw van het Gebouw en alle zaken die tijdens de bouwphase zullen worden gerealiseerd.

U. Slotbepaling

Artikel 71

Slotbepaling

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

III. VASTSTELLING GERECHTIGDHEID APPARTEMENTSRECHTEN

Door inschrijving van een afschrift van deze Akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, wordt de Gerechtigde gerechtigd tot de dertien (13) Appartementsrechten.

IV. BIJZONDERE RECHTEN EN/OF VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Registergoed wordt verwezen naar het bepaalde in:

A. de Aankomsttitel, waarin woordelijk voorkomt:

"J. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de Aankomsttitel, waarin woordelijk is vermeld:

"M. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar hetgeen in de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akte van levering de dato zeven juli tweeduizend zes in hoofdstuk F, onderdeel E.3 tot en met E.6 en in hoofdstuk H is vermeld, woordelijk luidende als volgt:

"F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN / BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het verkochte, wordt te dezen verwezen naar de navolgende akten, waarvan koper verklaart kennis te hebben genomen en van welke akten kopieën in het bezit van koper zijn en waarvan alle bepalingen daarin geacht worden in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken:

A. (...)

E. De in de hiervoor sub A tot en met D gemelde akten opgenomen bepalingen en bedingen luiden als volgt:

1. (...)

3. de bepalingen en bedingen opgenomen in de akte bekend onder deel 16117 nummer 2:

"OMSCHRIJVING KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

A. bodem

1. Van verontreiniging is sprake, wanneer zich op en/of in het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de toetsingswaarden als bedoeld in de circulaire "Inwerkingtreding saneringsregeling Wet bodembescherming".

2. Omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de gekochte grond is door partijen geen bodemonderzoek verricht.

Partijen ontslaan elkaar van elke verplichting tot het doen van enig onderzoek daarnaar.

3. Koper verklaart dat verkoper volledig heeft voldaan aan haar informatieplicht jegens koper omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte.

4. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de verkoper, of diens rechtsopvolger onder algemene titel, zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade.

5. Koper vrijwaart met betrekking tot het verkochte verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden terzake van bodemverontreiniging in het verkochte mochten doen gelden.

B. verplichtingen

1. De koper en zijn rechtsopvolgers verplichten zich de afwateringssloot die door het terrein loopt te allen tijde schoon te houden opdat de afwatering niet belemmerd wordt.

C. kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

1. De in A en B genoemde verplichtingen worden gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen het zij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

2. Voorzover genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een boete van eenhonderdduizend gulden (f 100.000,00) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolger bij verzuim, ongeacht het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.

3. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten zonder dat enige

ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd."

4. de bepalingen en bedingen opgenomen in de akte bekend onder deel 5254 nummer 94:

"7. Door en voor rekening van de koper dient binnen drie maanden na dagtekening van de koopakte op het hierbij verkochte en langs de zuidzijde daarvan een naar het oordeel van de verkoopster voldoende afrastering worden geplaatst, welke afrastering daarna door en voor rekening van de koper moet worden onderhouden en in stand gehouden een en ander op aanwijzing en tot genoegen van de verkoopster.

8. het sub 7 bepaalde en het hierna sub 8 volgende moeten bij alle vervreemdingen in eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze verkochte of van een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Nederlandse Spoorwegen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) die verzuimt te voldoen aan het in deze voorwaarde en die sub 7 gestelde, van een boete ten behoeve van de Nederlandse Spoorwegen van honderd gulden voor elke dag welke de koper of iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) ingebreke blijft."

5. de bepalingen en bedingen opgenomen in de akte bekend onder deel 5250 nummer 84:

"7. Door en voor rekening van de koper dient binnen drie maanden na dagtekening van de koopakte op het hierbij verkochte en langs de zuidzijde daarvan een naar het oordeel van de verkoopster voldoende afrastering worden geplaatst, welke afrastering daarna door en voor rekening van de koper moet worden onderhouden en in stand gehouden een en ander op aanwijzing en tot genoegen van de verkoopster.

8. Het sub 7 bepaalde en het hierna sub 8 volgende moeten bij alle vervreemdingen in eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze verkochte of van een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Nederlandse Spoorwegen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de --koper en iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) die verzuimt te voldoen aan het in deze voorwaarde en die sub 7 gestelde, van een boete ten

behoefte van de Nederlandse Spoorwegen van honderd gulden voor elke dag, welke de koper of iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) ingebreke blijft."

6. de bepalingen en bedingen opgenomen in de akte bekend onder deel 5215 nummer 11:

"7. Door en voor rekening van de koper dient binnen drie maanden na dagtekening van de koopakte op het hierbij verkochte en langs de Zuidzijde daarvan een naar het oordeel van de verkoopster voldoende afrastering worden geplaatst, welke afrastering daarna door en voor rekening van de koper moet worden onderhouden en in stand gehouden, een en ander op aanwijzing en tot genoegen van de verkoopster.

8. Het sub 7 bepaalde en het hierna sub 8 volgende moeten bij alle vervreemdingen in eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze verkochte of van een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Nederlandse Spoorwegen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) die verzuimt te voldoen aan het in deze voorwaarde en die sub 7 gestelde, van een boete ten behoeve van de Nederlandse Spoorwegen van honderd gulden (f.100,--) voor elke dag, welke de koper of iedere opvolgende eigenaar (eigenaresse) in gebreke blijft.";

(...)

H. BODEM KWALITEIT/ VESTIGING KWALITATIEVE VERBINTENIS

1. De koper aanvaardt het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt. Terzake van het verkochte heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden.

Partijen zijn bekend met de inhoud van dit onderzoek en wensen daarvan geen nadere omschrijving.

Bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam zijn ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente **Gouda** sectie **H** nummer **3221** de volgende aantekeningen geplaatst:

- op zeven en twintig januari negentienhonderd zeven en negentig genummerd MIL 447, inhoudende dat er een besluit bestaat in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming;
- op elf november twee duizend twee genummerd MIL 4670, inhoudende dat er een besluit bestaat in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming;
- op dertien december twee duizend vijf genummerd MIL 5827, inhoudende dat er een besluit bestaat in de zin van artikel 55 Wet

Bodembescherming.

2. Verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijkende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor de koper.
3. De kosten voor het verwijderen van verontreiniging en/of objecten in de bodem, al dan niet blijkende uit het hiervoor gemelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventueel hogere) storkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, komen voor rekening en risico van de koper.
4. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij verkoper, of diens rechtsoptvolger(s) onder algemene titel, of enige aan verkoper gelieerde onderneming, **niet** wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad zal aanspreken tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan de gronden, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.
5. De in het vorige lid genoemde verplichting wordt bij deze door koper ten behoeve van verkoper, of diens rechtsoptvolger(s) onder algemene titel dan wel bijzondere titel, die bij deze aanvaardt, gevestigd als een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper is verplicht bij vervreemding van of vestiging van een zakelijk recht op (een gedeelte van) het verkochte deze verplichting aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger te verplichten om deze bepalingen op zijn beurt op te leggen aan diens rechtsoptvolger(s) op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen euro (€1.000.000,00) ten behoeve van verkoper, onverminderd de bevoegdheid nakoming of schadevergoeding te verlangen.

6. Voor wat betreft de vrijwaring wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"3.14

De Gemeente Gouda vrijwaart NS Vastgoed tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van de gronden aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. De Gemeente Gouda heeft jegens de verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte."

Voor zover in bovengenoemde akte verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die verplichtingen bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. Verkoper verklaart dat de overige aan hem bekende erfdienstbaarheden,

kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen die in de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akten en een uitgevoerd erfdiensbaarhedenonderzoek zijn vermeld, geen betrekking hebben op het verkochte, door vermenging teniet zijn gegaan, door afstanddoening zijn geëindigd of volgens verklaring van de gerechtigde zullen worden beëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het verkochte is gelegen tot woongebied.

N. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst zijn op de onderhavige levering van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders der gemeente Gouda bij besluit de dato negen december tweeduizend drie en neergelegd in een akte op zes januari tweeduizend vier verleden voor mr. A.C. Juten-Gerritsen, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te Rotterdam, op zeven januari tweeduizend vier in deel 40310, nummer 35, doch met uitzondering van artikel 2.13 en de artikelen 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15, 3.16, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25 en 3.27.

Koper verklaart een exemplaar van genoemde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen. Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden de overige van de hiervoor genoemde Algemene Voorwaarden bij deze, onder verbeurte bij niet-nakoming van een boete als bedoeld in artikel 2.13 van de hiervoor genoemde Algemene Voorwaarden, aan koper opgelegd en door koper aanvaard.

Speciaal wordt nog verwezen naar de navolgende artikelen van de hiervoor genoemde Algemene Voorwaarden, woordelijk luidende als volgt:

"artikel 2.9 gebruiksbepalingen

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak in te richten en te gebruiken conform het gestelde in de koopovereenkomst, en de onroerende zaak in goede staat te onderhouden.
- b. Het is de wederpartij verboden machines, voorraden, emballage, materialen en andere goederen, van welke aard ook, buiten de op de onroerende zaak gerealiseerde dan wel te realiseren bebouwing op te slaan, tenzij deze van een deugdelijke afscherming zijn voorzien.
- c. Het is de wederpartij verboden op de onroerende zaak een benzinepomp, gasoline-pomp, stookoliepomp, petroleumpomp, mengsmeringspomp, watermantels, luchtmantels, propaangasmantels, alsmede soortgelijke toestellen op te richten, te wijzigen, uit te breiden en in stand te houden anders dan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als de in dit artikel bedoelde toestemming."

(...)

artikel 2.15 kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met een minimum van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00), met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting, om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

artikel 2.16 kwalitatieve verplichting

Deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek."

(...)

"artikel 3.17 opstalrecht voor nutsvoorzieningen

- a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van een recht van opstal ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken, in, op of boven de onroerende zaak te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten verharding mag worden aangebracht,

ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend.

- c. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

artikel 3.18 erfdienstbaarheid

- a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van al zodanige rechten van erfdienstbaarheid, ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, funderingen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
- c. Het omleggen of verwijderen, indien noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling en realisering van een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, van eventueel in het verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of het betreffende nutsbedrijf op kosten van de wederpartij plaatsvinden.

artikel 3.19 gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals palen, kabels, draden, aanduidingbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
- b. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd.
- c. De wederpartij is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die het college van burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven zal door de gemeente,

naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.

- f. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a. van dit artikel, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- g. De wederpartij is desgevraagd verplicht mee te werken aan de vestiging van erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten.

(...)

"artikel 3.26 archeologisch onderzoek

Koper is verplicht om, indien de onroerende zaak is gelegen binnen de grenzen van de in de Basiskaart gedefinieerde gebieden, in overleg met de gemeente Gouda, dan wel de gemeentelijke stadsarcheoloog om mee te werken aan het doen uitvoeren van een archeologisch onderzoek in en rondom de over te dragen onroerende zaak. Bij het onderzoek moeten de cultuurhistorische waarden van de onroerende zaak nadrukkelijk betrokken worden. De kosten van bedoeld archeologisch onderzoek komen, conform de Monumentenverordening, voor rekening van koper."

O. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de artikelen 15 tot en met 20 van de koopovereenkomst woordelijk luidende als volgt:

"15. Instandhoudings- en exploitatieverplichting

15.1 M3 houdt de gerealiseerde Sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd in de oostelijke toren van het project en worden ondergebracht bij een woningcorporatie gedurende vijftien jaar en de Middenhuurwoningen gedurende vijftien jaar in stand. M3 biedt de Sociale huur- en Middenhuurwoningen bij voorrang aan personen behorende tot de doelgroepen voor deze woningen. Bij niet naleving van deze bepaling is M3 aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000 per woning waarbij deze bepaling niet is nagekomen. Betaling van de boete laat het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

15.2 Het bepaalde in dit artikel moet als kettingbeding (met derdenbeding) conform het bepaalde in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden worden opgenomen bij de levering.

15.3 Bij de helft van de woningen c.q. appartementsrechten die aan BPD Woningfonds worden verkocht (per 14/12/22 zijn dat 49 van de 98 woningen die BPD Woningfonds afneemt), wordt aan BPD Woningfonds de verplichting opgelegd deze woningen te verhuren als middenhuurwoningen, zulks met toepassing van de leden 1 en 2 van dit artikel. Deze categorie Middenhuurwoningen, waarvoor niet hoeft te worden voldaan aan de voorgeschreven woninggrootte uit de Verordening middenhuurwoningen Gouda, zijn woningen bedoeld om te voorzien in betaalbare huisvesting. Het betreft huurwoningen met een aanvangshuurprijs tussen de liberalisatiegrens

en maximaal € 950,- per maand), volgens de Verordening middenhuurwoningen Gouda (beiden prijspeil 2020) exclusief servicekosten, waarbij geldt dat deze woningen ten minste gedurende 15 jaar een overeengekomen huurprijsregulering kennen (aanvangshuur kan worden verhoogd na 1 jaar, met de consumentenprijsindex-alle-huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI alle huishoudens) (2015=100) plus één procent punt, vervolgens maximale huurstijging per jaar met het inflatiepercentage plus één procentpunt), te rekenen vanaf de datum van oplevering van de betreffende Middenhuurwoning aan de eerste huurder. De overeengekomen huurprijsregulering en instandhoudingsverplichting wordt uitgelegd in overeenstemming met de Verordening middenhuurwoningen Gouda. De Doelgroepenbepaling uit de Verordening middenhuurwoningen Gouda is niet van toepassing.

16. Suppletiebepaling

- 16.1 Indien M3 binnen vijftientig (25) jaar na de dag van de eigendomsoverdracht van de Bouwgrond door de Gemeente, een Sociale huurwoning of een Middenhuurwoning niet meer verhuurt, dan wel verhuurt tegen een huurprijs die hoger is dan de voor Sociale- resp. Middenhuurwoningen in de Samenwerkingsovereenkomst overeengekomen maximale huurprijs, is M3 of diens rechtsopvolger(s) dan wel rechtverkrijgende(n) verplicht aan de Gemeente een aanvulling op de koopsom te voldoen van 100% van het waardeverschil van de grondwaarde bestemd voor sociale- en middenhuur en de grondwaarde behorend bij de gewijzigde bestemming, vermeerderd met eventuele belastingen.
- 16.2 Het bepaalde in dit artikel moet als kettingbeding (met derdenbeding) conform het bepaalde in artikel 2.15 van de AV Gouda worden opgenomen bij de leveringsakte.
- 16.3 Dit artikel is niet van toepassing op de woningen c.q. appartementsrechten die worden verkocht aan BPD Woningfonds of een andere belegger.

17. Parkeren

- 17.1 Indien de Gemeente in de omgeving parkeerregulering invoert, hebben de bewoners van de te realiseren woningen geen recht op een gemeentelijke parkeervergunning. M3 stemt hiermee in en verplicht zich de (kandidaat-)bewoners hierover tijdig en deugdelijk te informeren en dit aspect ook op te (laten) nemen in de te sluiten huurovereenkomsten. M3 legt deze verplichting door, zodanig dat de nakoming door de bewoners van deze verplichting ten genoegen van de Gemeente op voldoende wijze is gewaarborgd en voor de Gemeente een rechtstreekse aanspraak op nakoming van deze verplichting jegens de bewoners ontstaat. Dit door M3 ten gunste van de Gemeente te maken ketting- en derdenbeding wordt reeds nu voor alsdan door de Gemeente aanvaard.
- 17.2 M3 realiseert, houdt in stand en beheert op de Bouwgrond:

- a) 99 parkeerplaatsen in de kelder (waarvan 1 deelautoplek);
- b) 1 parkeerplaats voor een bezorgdienst in de begane grond garage nabij grote toren;
- c) 89 parkeerplekken op de begane grond;
- d) 9 parkeerplaatsen voor deelauto's op de begane grond, waarvan 8 buiten en 1 in de kelder;
- e) 1 parkeerplaats voor een bezorgdienst/verhuishwagen buiten;
- f) tenminste 23 parkeerplaatsen voor motoren en scooters;
- g) 796 stallingsplaatsen voor fietsen, waarvan 660 binnen.

17.3 99 parkeerplaatsen in de kelder en 36 parkeerplaatsen op de begane grond worden elk toegewezen aan een huishouden in het Project op grond van een koop- of huurovereenkomst en mogen alleen gebruikt worden door de leden van het betreffende huishouden.

Het is niet toegestaan deze parkeerplaatsen in gebruik te geven aan personen die niet woonachtig zijn in het Project.

17.4 Minimaal 25 parkeerplaatsen op de begane grond zijn uitsluitend beschikbaar voor bezoekers.

17.5 Van 27 parkeerplaatsen op de begane grond staat het Ontwikkelaar vrij deze exclusief of in medegebruik, ter beschikking te stellen aan bewoners of bezoekers.

17.6 M3 is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van deelauto's aan de bewoners. M3 maakt daartoe afspraken met een goed geëquipeerde organisatie voor gedeeld autogebruik voor de duur van tenminste vijf jaar na de oplevering van het Project.

Bij de vaststelling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de aanwezigheid van negen deelauto's. Het aantal deelauto's dat in de eerste twee jaar ter beschikking wordt gesteld mag afhankelijk zijn van de vraag naar het gebruik van deelauto's. Hierbij gelden de randvoorwaarden dat bij oplevering van het Project minstens drie deelauto's beschikbaar zijn en dat te allen tijde minstens een deelauto direct beschikbaar is.

Na twee jaar evalueren partijen het autogebruik.

Indien de vraag van de bewoners van het Project naar het gebruik van deelauto's onvoldoende is om negen deelauto's ter beschikking te stellen, worden vanaf dat moment negen deelauto's voor een ieder ter beschikking gesteld.

Na afloop van de periode van vijf jaar vindt een gezamenlijke evaluatie plaats over de mogelijke voortzetting van het gedeeld autogebruik.

17.7 Bij niet naleving van de bepalingen in dit artikel is M3 aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,=, onverlet het recht van de Gemeente op nakoming.

17.8 In de akte splitsing en levering van (een deel van) de Bouwgrond neemt M3 ten behoeve van de Gemeente de in dit artikel genoemde verplichtingen op

ten laste van de opvolgend verkrijger als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW en artikel 2.16 van de AV Gouda en voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 2.15 van de AV.

18. Zelfbewoningsplicht

18.1 M3 draagt er zorg voor dat ten behoeve van de Gemeente bij wijze van kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW en artikel 2.16 van de AV Gouda en voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 2.15 van de AV, in de koopcontracten met betrekking tot de koopwoningen met een koopprijs tot € 475.000,= de volgende bepaling wordt opgenomen:

1. De koper verplicht zich de gekochte woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen of verhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen.
 - b. overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden.
 - c. noodzakelijke verkoop van de woning ingeval van ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst dan wel beëindiging van een geregistreerd partnerschap, blijkend uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.
 - e. andere door de koper aan te tonen omstandigheden die handhaving van de plicht tot zelfbewoning onredelijk maken.
4. De koper verleent bij ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente Gouda tot het geven van opdracht aan de met een door de koper beoogde eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk genotsrecht belaste

notaris, tot uitbetaling van de verschuldigde boete aan de gemeente.

5. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Gouda zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--.
 6. De in lid 1 opgenomen verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop en verhuur alsmede de daaraan verbonden boete opgenomen in lid 4 zijn niet van toepassing in het geval van beslaglegging door schuldeisers zoals een bank of de belastingdienst waarbij de woning en ondergrond executoriaal verkocht worden.
 7. Vervallen.
 8. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in dit beding.
- 18.2 De verplichting tot het (doen) opnemen van een bepaling met een zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing voor woningen c.q. appartementsrechten die worden verkocht aan BPD Woningfonds of een andere belegger.
- 18.3 Het bepaalde in dit artikel moet als kettingbeding (met derdenbeding) conform het bepaalde in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden worden opgenomen bij de levering van de Bouwgrond.

19 Antispeculatiebeding

- 19.1 M3 neemt ten behoeve van de Gemeente bij wijze van kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW en artikel 2.16 van de AV Gouda en voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 2.15 van de AV, in de koopcontracten en leveringsakten met betrekking tot de koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-kostengrens (zoals geldt op het moment van aangaan van de koopovereenkomst met betrekking tot de koopwoning) de volgende bepaling opgenomen:
1. De koper verplicht zich de gekochte woning niet aan derden te zullen verkopen of ten behoeve van een derde een zakelijk genotsrecht te vestigen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
 2. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Daarvan is in ieder

geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen.

- b. overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden.
 - c. noodzakelijke verkoop van de woning ingeval van ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst dan wel beëindiging van een geregistreerd partnerschap, blijkend uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie.
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.
 - e. andere door de koper aan te tonen omstandigheden die handhaving van de plicht om de woning niet te verkopen onredelijk maken.
4. De koper verleent bij ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente Gouda tot het geven van opdracht aan de met de door de koper beoogde eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk genotsrecht belaste notaris, tot uitbetaling van de verschuldigde boete aan de gemeente.
 5. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Gouda zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--.
 6. Het in lid 1 opgenomen verbod van doorverkoop of vestiging van een zakelijk genotsrecht alsmede de daaraan verbonden boete opgenomen in lid 5 zijn niet van toepassing in het geval van beslaglegging door schuldeisers zoals een bank of de belastingdienst waarbij de woning en ondergrond executoriaal verkocht worden.
 7. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in dit beding.

19.2 M3 levert zes maanden na de start van de voorverkoop van de koopwoningen aan de Gemeente een overzicht van de woningen die verkocht zijn en de woningen die nog niet verkocht zijn.

Op basis van dit overzicht treden Partijen in overleg over het nut en noodzaak om M3 voor de nog niet verkochte woningen (deels) ontheffing te verlenen van de verplichting genoemd in het eerste lid, danwel deze verplichting aan te passen. Partijen nemen hierbij in aanmerking enerzijds het belang van M3 om alle woningen te verkopen, zo nodig ook aan beleggers, en anderzijds de volkshuisvestelijke belangen van de Gemeente.

19.3 Dit artikel is niet van toepassing op de woningen c.q. appartementsrechten die worden verkocht aan BPD Woningfonds of een andere belegger.

19.4 Het bepaalde in artikel 19.1 moet als kettingbeding (met derdenbeding) conform het bepaalde in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden worden opgenomen bij de levering van de Bouwgrond.

20 Groen

20.1 M3 dient conform de Structuurvisie Groen 15% van de Bouwgrond als openbaar groen te realiseren en in stand te houden. M3 dient derhalve conform voornoemde regeling 1.123 m² openbaar groen aan te leggen. M3 voldoet aan de deze voorwaarde door de aanleg van circa 1.620 m² groen op het maaiveld en circa 846 m² binnentuin op het parkeerdek, een en ander zoals aangegeven op de tekening in **Bijlage 8**.

20.2 Indien M3 de in het eerste lid genoemde verplichtingen niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, is M3, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, van rechtswege in verzuim en zal ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 264 per m² (prijsspeil januari 2021) gerekend over de niet nagekomen verplichting, tot een bedrag van maximaal € (m² groenopgave x 264) (prijsspeil januari 2021) ter compensatie aan het Groenfonds.

20.3 Het gebied dat op **Bijlage 8** als 'groen' en 'binnentuin' is aangeduid, heeft een openbaar karakter in de zin van de APV, maar niet in de zin van de Wegennet en/of Wegenverkeerswet. Het is M3 toegestaan het gebied tussen zonsondergang en zonsopkomst af te sluiten voor publiek. Volledigheidshalve leggen Partijen vast dat het beheer en onderhoud van dit gebied volledig voor rekening en risico van M3 of zijn rechtsopvolgers is.

20.4 Bij verkoop van (een deel van) de Bouwgrond neemt M3 ten behoeve van de Gemeente de in dit artikel genoemde verplichtingen op in de akte van levering dan wel akte van splitsing ten laste van de opvolgend verkrijger als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW en artikel 2.16 van de Algemene Voorwaarden en voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 2.15 van de AV."

P. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING

1. Partijen komen hierbij overeen dat de hiervoor onder N van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden en de hiervoor onder O vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bij deze voor zover mogelijk worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
De hiervoor onder E vermelde woonplaatskeuze geldt tevens voor deze kwalitatieve verplichtingen.
2. Voor zover de hiervoor onder N van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden en de hiervoor onder O vermelde

verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met een minimum van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), danwel een dusdanig hoger bedrag als in de hiervoor onder N van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden en de hiervoor onder O vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen is vermeld, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

Q. AANVAARDING

De hiervoor onder N, O en P opgenomen/bedoelde Algemene Voorwaarden en bepalingen worden bij deze uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor zich en namens eventueel genoemde derden worden aangenomen.

R. OPSTALRECHT (RIOOL)GEMAAL

Overwegende:

- I. Grondeigenaar is / wordt eigenaar van het in artikel 2.1 omschreven Perceel.
- II. Op/in het in artikel 2.1 omschreven Perceel zal een rioolgemaal met bijbehorende elektriciteitsaansluiting, besturing, besturingskast, aansluiting op het gemeentelijk beheersysteem H₂O en een persleiding (het Werk, zie definitie in artikel 1) worden gerealiseerd.
- III. Partijen willen dat Opstaller het Werk in/op de grond van Grondeigenaar in eigendom mag hebben ongeacht rechtsopvolging aan de kant van Grondeigenaar en/of Opstaller. Daarom zijn zij in artikel 11.6 van de hierna gedefinieerde Overeenkomst het voorbehoud casu quo de vestiging van een Opstalrecht overeen gekomen, welk recht zal worden voorbehouden casu quo gevestigd door opneming van een afschrift van deze in het daartoe bestemde register van het kadaster.

Artikel 1. Definities

In dit onderdeel R wordt verstaan onder:

- "**Bijbehoren**": een of meer naar het oordeel van Opstaller noodzakelijke, bij het Werk behorende zaken, zoals funderingen, ondersteuning en dergelijke;
- "**Grondeigenaar**": M3 Projectontwikkeling B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot het Perceel;
- "**Opstaller**": de gemeente Gouda, voornoemd, respectievelijk haar rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;
- "**Overeenkomst**": de koopovereenkomst;
- "**Opstalrecht**": een recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek;
- "**Perceel**": het perceel (grond), waarin het werk is aangelegd, in artikel 2.1 mede omschreven aan de hand van de kadastrale aanduiding(en);
- "**Werk**": het voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke object van het Opstalrecht, zoals dit is omschreven in artikel 2.1 (de opstal).

De hiervoor in dit artikel genoemde definities kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in enkelvoud en/of in meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Omschrijving Opstalrecht

2.1 Partijen zijn overeengekomen dat de levering van het verkochte zal geschieden onder voorbehoud van het Opstalrecht.

Ter uitvoering van de Overeenkomst wordt het verkochte geleverd onder voorbehoud van na te melden Opstalrecht casu quo verleent Grondeigenaar (koper) voor zoveel nodig bij deze aan Opstaller (verkoper), die bij deze aanvaardt:

een zelfstandig Opstalrecht op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **M**, nummer **7683**, groot ongeveer negen vierkante meter (9 m²), of zoveel groter of kleiner als bij de (definitieve) kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, waarvan het (verlaagde) verificatietarief nog verschuldigd is, op de plaats die bij benadering en met de woorden 'ondergronds pompgemaal' is aangegeven op de situatietekening die als **bijlage** aan deze akte wordt gehecht;

welk Opstalrecht inhoudt:

het recht van Opstaller tot al hetgeen verband houdt met het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken, instandhouden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van het in lid 1 van dit artikel vermelde Werk met Bijbehoren in het Perceel van Grondeigenaar.

2.2 De vestiging van het Opstalrecht vindt plaats op een nieuw gevormd perceel.

2.3 Van de ligging en de maatvoering van het Werk kan niet worden afgeweken, tenzij Grondeigenaar daarmee vooraf schriftelijk instemt.

2.4 Opstaller zal het werk conform richtlijnen beheren en onderhouden.

- 2.5 Met betrekking tot de Bijbehoren, zal Opstaller zich beperken tot die Bijbehoren, die voor de werking, veiligheid en instandhouding van het Werk noodzakelijk zijn.
- 2.6 Het Opstalrecht houdt tevens in dat Opstaller en de door hem aan te wijzen derden met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang hebben tot het Werk.

Artikel 3. Duur

- 3.1 Het Opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd.
- 3.2 Het Opstalrecht gaat in op het moment van inschrijving van deze akte van voorbehoud casu quo vestiging in het door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers gehouden register Hypotheken 4.

Artikel 4. Retributie

- 4.1 De vestiging van het Opstalrecht vindt plaats om niet.
- 4.2 Opstaller is niet verplicht aan Grondeigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom (retributie) te betalen.

Artikel 5. Conformiteit

- 5.1 Opstaller gebruikt het Werk als: gemaal met Bijbehoren, bestemd voor transport "vuil" water. Grondeigenaar geeft geen garanties met betrekking tot dit gebruik, omdat het uitsluitend de wens van Opstaller is het gemaal ter plaatse te mogen houden.

Artikel 6. Juridische staat, aanvaarding lasten en beperkingen

- 6.1 De vestiging van het Opstalrecht bewerkstelligt voor zover van toepassing de eigendomsoverdracht van het Werk.
- 6.2 De vestiging geschiedt vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- 6.3 Ten aanzien van het Perceel zijn geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend.
- 6.4 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in deze akte is vermeld.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Grondeigenaar verplicht is aan Opstaller op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door Opstaller aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Grondeigenaar voor die derden aangenomen.

Artikel 7. Baten en lasten

- 7.1 Vanaf heden komen de baten Opstaller ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Er wordt niets verrekend.

Artikel 8. (Garantie)verklaringen van Grondeigenaar

- 8.1 Grondeigenaar verklaart en garandeert, onverminderd het in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:
- Grondeigenaar is bevoegd tot vestiging van het Opstalrecht.
 - Het eigendomsrecht van Grondeigenaar op het Perceel is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.

Artikel 9. Einde van het Opstalrecht, opzegging door Grondeigenaar, opruiming Werk

- 9.1 Opstaller kan het Opstalrecht door opzegging beëindigen, zowel geheel als ten aanzien van één of meer gedeelten van het Werk ten behoeve waarvan het Opstalrecht wordt gevestigd.
- 9.2 Grondeigenaar kan het Opstalrecht niet door opzegging beëindigen.
- 9.3 Opzegging geschiedt bij deurwaardersexploit. Zij geschiedt ten minste één (1) jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 9.4 De opzeggende Partij is verplicht binnen vier (4) maanden na opzegging van het Opstalrecht (datum betekening deurwaardersexploit) zorg te dragen voor (gedeeltelijke) doorhaling ervan.
- 9.5 Alle kosten die met het (gedeeltelijk) doorhalen van het Opstalrecht verband houden, zijn voor rekening van de opzeggende Partij.
- 9.6 Bij het beëindigen van het Opstalrecht, ongeacht wie de opzeggende Partij is, zal Opstaller zonder aanzegging van Grondeigenaar binnen zes (6) maanden het Werk opruimen en het Perceel in de oorspronkelijke staat opleveren, tenzij alsdan anders mocht worden overeengekomen.
- 9.7 Indien Partijen te zijner tijd mochten overeenkomen dat het Werk na beëindiging van het Opstalrecht niet zal worden opgeruimd, verkrijgt Grondeigenaar hiervan de eigendom, zulks zonder dat hij gehouden is tot vergoeding van de waarde daarvan aan Opstaller.

Artikel 10. Genot Grondeigenaar

- 10.1 Grondeigenaar behoudt het volledige genot van het Perceel voor zover dit niet strijdig is met het aan Opstaller verleende Opstalrecht.

Enzovoorts.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt voorts verwezen naar hetgeen is vermeld in een vaststellingsovereenkomst de dato zevenentwintig september tweeduizend drieëntwintig, woordelijk luidende als volgt:

- “3. De partijen genoemd onder 2, 3 en 4 wenden geen rechtsmiddelen aan tegen aan 1828 verleende vergunning(en) ten behoeve van het project op het perceel Gouda, sectie M, nummer 7644.

Enzovoorts.

5. De partijen genoemd onder 2, 3 en 4, leggen al hun verplichtingen uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst bij elke vervreemding van het perceel sectie M 7681, of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, alsmede bij de

splitsing in appartementsrechten, bij wijze van kettingbeding op aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zulks ten behoeve van 1828.

In verband daarmee dienen deze verplichtingen in de notariële akte van levering, splitsing of vestiging van een beperkt recht, woordelijk te worden opgenomen.

De partij, of zijn rechtsopvolger, die zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt, is, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is, een boete verschuldigd aan 1828 van € 50.000,--.

Dit kettingbeding vervalt uiterlijk op het moment dat de Gemeente het perceel M 7644 heeft geleverd aan 1828, of zoveel eerder als de Gemeente en 1828 beide verklaren dat de aan 1828 te verlenen omgevingsvergunning(en) ten behoeve van het project op de locatie Spoorzone A1 oost onherroepelijk is geworden.”,

in welk citaat wordt bedoeld met:

- partij 2: M3 Projectontwikkeling B.V. (verkoper);
- partij 3: M III Associates B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudende te 2283 JM Rijswijk, Generaal Berenschotlaan 211-213, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27188332;
- partij 4: Ontwikkelingscombinatie Wonen in Goud B.V. (koper);
- 1882: 1828-VI B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te 1186 DM Amstelveen, Krijgsman 19-21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76593754.”;

- B. een akte van levering en vestiging opstalrecht, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarbij voormeld Opstalrecht Stedin werd gevestigd;
- C. een akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarbij voormelde Opstalrechten Bronsystemen Toren Hoog werden gevestigd, waarin woordelijk voorkomt:

“OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat op het Opstalrecht Bronsysteem de volgende opstalvoorwaarden van toepassing zijn:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht Bronsysteem gaat in op heden en eindigt op vijftientwintig (25) jaar na definitieve oplevering van het Appartementengebouw.
2. Het Opstalrecht Bronsysteem kan door de Eigenaar tussentijds worden

beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

3. Iedere opzegging geschiedt bij exploot met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten minste een (1) maand voor dat tijdstip.

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Aan het einde van het Opstalrecht Bronsysteem:

- heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar; en
- is de Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem te verwijderen.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.
2. De Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.
3. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
4. Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige Akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie in de Openbare Registers.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zou kunnen worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou kunnen lopen. Onder het

vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het uitvoeren van grondophogingen, het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het planten van diepwortelende bomen en planten.
- b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken, anders dan het op het Registergoed te realiseren Appartementengebouw welke onderhevig is aan omgevingsvergunning met kenmerk 2023-00000971 afgegeven door de Teamleider Vergunningverlening, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland (namens Burgemeester en wethouders van Gouda) van de gemeente Gouda en bij Opstalhouder bekend is, en het opslaan van goederen.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

2. Als:

- (i) de Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde; of
- (ii) er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud, het beheer en/of het functioneren van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te verwijderen respectievelijk te staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar.

3. De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil uitvoeren aan het Appartementengebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.
4. Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, zal de Eigenaar deze werkzaamheden niet uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

Vervreemding Opstalrecht Bronsysteem. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht Bronsysteem:

- a. geheel of gedeeltelijk te vervreemden, tenzij het een aandeel in het Opstalrecht Bronsysteem betreft vanwege de koop van de woninginstallaties (het Warmtepompsysteem) door een Koper;
 - b. uit een gemeenschap toe te bedelen;
 - c. te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Bronsysteem op een gedeelte van het Registergoed;
 - d. samen te voegen met een ander opstalrecht of te splitsen in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Systeem;
 - e. te bezwaren met een beperkt recht, met dien verstande dat de Opstalhouder wel bevoegd is het Opstalrecht Bronsysteem te verhypothekeren;
 - f. te verhuren, verpachten of op andere wijze in gebruik of genoeg te geven.
- De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin.
 3. Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed alsmede de ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht.

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 7

1. Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.
2. Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.
3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.
4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 7) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de

bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontleen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding

Artikel 8

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Akte. De in de volgende leden van dit artikel 8 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige Akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het op kantoor van Opstalhouder.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 8 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, is de Eigenaar gehouden aan de verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.*
 2. *Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar het Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.*
 3. *Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Opstalrecht Bronsysteem casu quo het Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Appartementengebouw en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.*
 4. *Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet als het Opstalrecht Bronsysteem eindigt. Partijen verklaren dat aan de erfdienstbaarheden geen zelfstandige waarde toekomt."*
- D. *de akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarbij voormeld Opstalrecht Bronsysteem Stadswoningen hoog-laag werd gevestigd, waarin woordelijk voorkomt:*

"OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat op het Opstalrecht Bronsysteem de volgende opstalvoorwaarden van toepassing zijn:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht Bronsysteem gaat in op heden en eindigt op vijftientwintig (25) jaar na definitieve oplevering van het Appartementengebouw.
2. Het Opstalrecht Bronsysteem kan door de Eigenaar tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten minste een (1) maand voor dat tijdstip.

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Aan het einde van het Opstalrecht Bronsysteem:

- heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar; en
- is de Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem te verwijderen.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.
2. De Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.
3. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
4. Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige Akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie in de Openbare Registers.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zou kunnen worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou kunnen lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het uitvoeren van grondophogingen, het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het planten van diepwortelende bomen en planten.
 - b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken, anders dan het op het Registergoed te realiseren Appartementengebouw welke onderhevig is aan omgevingsvergunning met kenmerk 2023-00000971 afgegeven door de Teamleider Vergunningverlening, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland (namens Burgemeester en wethouders van Gouda) van de gemeente Gouda en bij Opstalhouder bekend is, en het opslaan van goederen.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
2. Als:
 - (i) de Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde; of
 - (ii) er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud, het beheer en/of het functioneren van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te verwijderen respectievelijk te staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil uitvoeren aan het Appartementengebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.
4. Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, zal de Eigenaar deze werkzaamheden niet uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming

kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

Vervreemding Opstalrecht Bronsysteem. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht Bronsysteem:
 - a. geheel of gedeeltelijk te vervreemden, tenzij het een aandeel in het Opstalrecht Bronsysteem betreft vanwege de koop van de woninginstallaties (het Warmtepompsysteem en het Fotovoltaïsch Systeem) door een Koper;
 - b. uit een gemeenschap toe te bedelen;
 - c. te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Bronsysteem op een gedeelte van het Registergoed;
 - d. samen te voegen met een ander opstalrecht of te splitsen in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Systeem;
 - e. te bezwaren met een beperkt recht, met dien verstande dat de Opstalhouder wel bevoegd is het Opstalrecht Bronsysteem te verhypothekeren;
 - f. te verhuren, verpachten of op andere wijze in gebruik of genoeg te geven.
 De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin.
3. Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed alsmede de ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht.

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 7

1. Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.
2. Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.
3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging

en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.

4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 7) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontfangen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding

Artikel 8

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Akte. De in de volgende leden van dit artikel 8 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige Akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het op kantoor van Opstalhouder.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 8 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, is de Eigenaar gehouden aan de verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in

gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.
 2. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar het Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.
 3. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Opstalrecht Bronsysteem casu quo het Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Appartementengebouw en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.
 4. Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet als het Opstalrecht Bronsysteem eindigt. Partijen verklaren dat aan de erfdienstbaarheden geen zelfstandige waarde toekomt.";
- E. de akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarbij voormeld

Opstalrecht Bronsysteem Portiekwoningen werd gevestigd, waarin woordelijk voorkomt:

"OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat op het Opstalrecht Bronsysteem de volgende opstalvoorwaarden van toepassing zijn:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht Bronsysteem gaat in op heden en eindigt op vijftwintig (25) jaar na definitieve oplevering van het Appartementengebouw.
2. Het Opstalrecht Bronsysteem kan door de Eigenaar tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten minste een (1) maand voor dat tijdstip.

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Aan het einde van het Opstalrecht Bronsysteem:

- heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar; en
- is de Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem te verwijderen.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.
2. De Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.
3. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
4. Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van

de onderhavige Akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie in de Openbare Registers.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zou kunnen worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou kunnen lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het uitvoeren van grondophogingen, het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het planten van diepwortelende bomen en planten.
 - b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken, anders dan het op het Registergoed te realiseren Appartementengebouw welke onderhevig is aan omgevingsvergunning met kenmerk 2023-00000971 afgegeven door de Teamleider Vergunningverlening, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland (namens Burgemeester en wethouders van Gouda) van de gemeente Gouda en bij Opstalhouder bekend is, en het opslaan van goederen.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
2. Als:
 - (i) de Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde; of
 - (ii) er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud, het beheer en/of het functioneren van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te verwijderen respectievelijk te staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil uitvoeren aan het Appartementengebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.

4. Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, zal de Eigenaar deze werkzaamheden niet uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

Vervreemding Opstalrecht Bronsysteem. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht Bronsysteem:
 - a. geheel of gedeeltelijk te vervreemden, tenzij het een aandeel in het Opstalrecht Bronsysteem betreft vanwege de koop van de woninginstallaties (het Warmtepompsysteem) door een Koper;
 - b. uit een gemeenschap toe te bedelen;
 - c. te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Bronsysteem op een gedeelte van het Registergoed;
 - d. samen te voegen met een ander opstalrecht of te splitsen in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Systeem;
 - e. te bezwaren met een beperkt recht, met dien verstande dat de Opstalhouder wel bevoegd is het Opstalrecht Bronsysteem te verhypothekeren;
 - f. te verhuren, verpachten of op andere wijze in gebruik of genoeg te geven.
 De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin.
3. Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed alsmede de ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht.

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 7

1. Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.
2. Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door

Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.

3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.
4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 7) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontleen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding

Artikel 8

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Akte. De in de volgende leden van dit artikel 8 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige Akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het op kantoor van Opstalhouder.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 8 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, is de Eigenaar gehouden aan de verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de

hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.
2. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar het Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.
3. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Opstalrecht Bronsysteem casu quo het Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Appartementengebouw en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.
4. Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet als het Opstalrecht Bronsysteem eindigt. Partijen verklaren dat aan de erfdienstbaarheden geen zelfstandige

waarde toekomt.";

- F. de akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden, mede op heden verleden in het protocol van notaris mr. W.H.J. de Jong, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarbij voormeld Opstalrecht bronsysteem Toren Laag werd gevestigd, waarin woordelijk voorkomt:

"OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat op het Opstalrecht Bronsysteem de volgende opstalvoorwaarden van toepassing zijn:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht Bronsysteem gaat in op heden. Het Opstalrecht Bronsysteem wordt voor onbepaalde tijd gevestigd.
2. Het Opstalrecht Bronsysteem kan door de Eigenaar tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten minste een (1) maand voor dat tijdstip.

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Aan het einde van het Opstalrecht Bronsysteem:

- heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar; en
- is de Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem te verwijderen.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.
2. De Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.
3. Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
4. Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige Akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie in de Openbare Registers.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zou kunnen worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou kunnen lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het uitvoeren van grondophogingen, het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het planten van diepwortelende bomen en planten.
 - b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken, anders dan het op het Registergoed te realiseren Appartementengebouw welke onderhevig is aan omgevingsvergunning met kenmerk 2023-00000971 afgegeven door de Teamleider Vergunningverlening, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland (namens Burgemeester en wethouders van Gouda) van de gemeente Gouda en bij Opstalhouder bekend is, en het opslaan van goederen.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
2. Als:
 - (i) de Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde; of
 - (ii) er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud, het beheer en/of het functioneren van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te verwijderen respectievelijk te staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien de Eigenaar

herstellingen of andere werkzaamheden wil uitvoeren aan het Appartementgebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.

4. Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, zal de Eigenaar deze werkzaamheden niet uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 6

1. Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.
2. Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.
3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.
4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 6) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontleen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige Akte om iets

te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het op kantoor van Opstalhouder.

3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, is de Eigenaar gehouden aan de verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.
2. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in

het dienend erf te komen van en gaan naar het Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.

3. *Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Opstalrecht Bronsysteem casu quo het Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Project en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.*
4. *Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet als het Opstalrecht Bronsysteem eindigt. Partijen verklaren dat aan de erfdienstbaarheden geen zelfstandige waarde toekomt."*

V. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

A. Toegang A3 en A4 via A1 en A5

1. De tot de Appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende twaalf (12) respectievelijk achttien (18) woningen zijn (onder andere) bereikbaar via de tot de Appartementsrechten met:
 - indexnummer 1 behorende:
 - entreehal op de begane grond;
 - gangen op de kelderverdieping, de begane grond en de eerste verdieping;
 - de liften en het trappenhuis vanaf de kelderverdieping naar de eerste verdieping en vice versa, deel uitmakende van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 1;
 - indexnummer 5 behorende rijbanen in de kelder en op de begane grond; één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze akte te hechten erfdienstbaarheidentekening, hierna aan te duiden als: de **"Erfdienstbaarheidentekening A"**.

Derhalve dient bij deze een recht van overpad ten behoeve van bedoelde twaalf (12) respectievelijk achttien (18) tot de Appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende woningen (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot

en met 282 zullen hebben) (elk van deze dertig (30) woningen, hierna in dit onderdeel A te noemen: het "**heersend erf**") en ten laste van die gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers 1 en 5 die op de Erfdienstbaarheidstekening A met rode arcering zijn aangegeven (hierna samen in dit onderdeel A te noemen: het "**dienend erf**") te worden gevestigd.

2. Mitsdien wordt bij dezen, onder opschortende voorwaarde van vervreemding aan (een) derde(n) van of vestiging van een zakelijk recht van gebruik ten behoeve van (een) derde(n) op het dienend erf danwel het heersend erf, de volgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:

ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf wordt bij dezen gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende het recht voor de eigenaar(s) van het heersend erf, om op de minst bezwarende wijze vanuit het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienend erf.

De vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt onder de navolgende bepalingen:

- a. het recht van overpad als hiervoor bedoeld mag uitsluitend worden gebruikt voor de toegang tot (bedoelde dertig (30) woningen op) het heersend erf;
- b. de erfdienstbaarheid mag niet alleen door de eigenaar van het heersend erf, maar tevens door andere personen worden gebruikt, deze laatste voorzover het in belang van de eigenaar van het heersend erf is dat zij gebruik maken van het recht van overpad; onder eigenaar wordt voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid tevens begrepen de gerechtigde danwel de bevoegde gebruiker(s) van het heersend erf;
- c. het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf verboden om zaken van welke aard ook zodanig te plaatsen dat dit de toegang tot het heersend erf belemmert. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat de toegang tot het heersend erf belemmert, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen;
- d. de eigenaar van het heersend erf mag ter zake van voormeld gebruik geen onredelijke hinder toebrengen aan het dienend erf;
- e. schade als gevolg van voormeld gebruik komt voor rekening van de eigenaar die deze schade heeft veroorzaakt;
- f. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van het dienend erf (waaronder begrepen alle onderhoud, keuringen, herstel en vervanging van de lift) komen voor rekening van:
 - de gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met

indexnummer 1 (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 14 tot en met 137 zullen hebben) voor tweeduizend zevenhonderdachtentwintig/tweeduizend achthonderdachttiende (2.728/2.818e) deel;

- de gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot en met 264 zullen hebben) voor zesendertig/tweeduizend achthonderdachttiende (36/2.818e) deel; en
- de gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 4 (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 265 tot en met 282 zullen hebben) voor vierenvijftig/tweeduizend achthonderdachttiende (54/2.818e) deel.

De gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 zijn verplicht deze schulden en kosten te voldoen via hun (maandelijkse) bijdrage aan hun Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4, tenzij de Vergadering (van deze hoofdsplitsing) anders besluit, en de betreffende Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4 is gemachtigd om al hetgeen zij ter zake van het bovenstaande van de gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 ontvangt, te voldoen aan de Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van het Appartementsrecht) met indexnummer 1;

- g. de hiervoor sub f. vermelde werkzaamheden geschieden in onderling overleg tussen de eigenaars van het dienend en het heersend erf, namelijk via de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 1, 3, 4 en 5, met dien verstande dat aan de eigenaars van het heersend erf en aan de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3, 4 en 5 geen stemrecht toekomt.

B. Fietsenstalling in A1 (mede) ten behoeve van A3 en A4

1. De tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende twaalf (12) respectievelijk achttien (18) woningen mogen gebruik maken van de tot het appartementsrecht met indexnummer 1 behorende fietsenstallingen op de begane grond, hierna samen aan te duiden als: de "**Fietsenstalling**", één en ander zoals aangegeven op de als **bijlage** aan deze akte te hechten

erfdienstbaarheidentekening, hierna aan te duiden als: de

“Erfdienstbaarheidentekening B”.

Derhalve dient bij deze een erfdienstbaarheid ten behoeve van bedoelde twaalf (12) respectievelijk achttien (18) tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende woningen (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot en met 282 zullen hebben) (elk van deze dertig (30) woningen, hierna in dit onderdeel B te noemen: het **“heersend erf”**) en ten laste van die gedeelten van het appartementsrecht met indexnummer 1 die op de Erfdienstbaarheidentekening B met groene arcering zijn aangegeven (hierna in dit onderdeel B samen te noemen: het **“dienend erf”**) te worden gevestigd.

2. Mitsdien wordt bij dezen, onder opschortende voorwaarde van vervreemding aan (een) derde(n) van of vestiging van een zakelijk recht van gebruik ten behoeve van (een) derde(n) op het dienend erf danwel het heersend erf, de volgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:

ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf wordt bij dezen gevestigd de erfdienstbaarheid om te dulden dat de eigenaar(s) van het heersend erf gebruik maken van de Fietsenstalling.

De hiervoor in onderdeel A vermelde erfdienstbaarheid van overpad geldt tevens om de Fietsenstalling te (kunnen) bereiken.

De vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt onder de navolgende bepalingen:

- a. de Fietsenstalling is bestemd om te dienen als stallingsplaats(en) voor de eigenaars voor gewone en brede fietsen, hierna zo tezamen als afzonderlijk aan te duiden als: **“Fietsen”**.
Over het gebruik van de Fietsenstalling voor andere vervoersmiddelen dan Fietsen, zoals bakfietsen, scootmobielen, brommers en scooters, zal worden beslist door de Vergadering (van deze hoofdsplitsing);
- b. de Fietsenstalling biedt plaats aan in totaal ongeveer tweehonderdachtenzeventig (278) stallingsplaatsen. Over de verdeling (de hoeveelheid en het gebruik) van de stallingsplaatsen zal worden beslist door de Vergadering (van deze hoofdsplitsing), waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in het aan deze akte als **bijlage** te hechten overzicht;
- c. elke eigenaar heeft de bevoegdheid om de Fietsenstalling te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige eigenaars;
- d. het is een eigenaar verboden:
 1. de Fietsenstalling te gebruiken als opslagplaats voor goederen, anders dan Fietsen. Het stallen van Fietsen is alleen toegestaan in de daarvoor bestemde vakken casu quo beugels casu quo rekken. Op de betreffende vakken mogen geen andere goederen, dan Fietsen

worden geplaatst;

2. in de Fietsenstalling zodanige werkzaamheden te verrichten, dat daardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten op of in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen;
- e. de erfdienstbaarheid mag niet alleen door de eigenaar van het heersend erf, maar tevens door andere personen worden gebruikt, deze laatste voorzover het in belang van de eigenaar van het heersend erf is dat zij gebruik maken van de erfdienstbaarheid; onder eigenaar wordt voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid tevens begrepen de gerechtigde danwel de bevoegde gebruiker(s) van het heersend erf;
- f. het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf verboden om zaken van welke aard ook zodanig te plaatsen dat dit het plaatsen van Fietsen belemmert. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat het gebruik belemmert, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen;
- g. de eigenaar van het heersend erf mag ter zake van voormeld gebruik geen onredelijke hinder toebrengen aan het dienend erf;
- h. schade als gevolg van voormeld gebruik komt voor rekening van de eigenaar die deze schade heeft veroorzaakt;
- i. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van het dienend erf komen voor rekening van:
 - de eigenaar van het heersend erf voor dertig/eenhonderdvierenvijftigste (30/154^e) deel; en
 - de eigenaar van het dienend erf voor eenhonderdvierentwintig/eenhonderdvierenvijftigste (124/154^e) deel.

Mitsdien, gelet op de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten van de betreffende woningen, een/eenhonderdvierenvijftigste (1/154^e) deel per woning, waarbij geldt dat ingeval een eigenaar meerdere woningen bezit, hij gehouden is bij te dragen in de kosten in overeenstemming met het aantal woningen dat hij bezit.

De gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 zijn verplicht deze schulden en kosten te voldoen via hun (maandelijkse) bijdrage aan hun Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4, tenzij de Vergadering (van deze hoofdsplitsing) anders besluit, en de betreffende Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4 is gemachtigd om al hetgeen zij ter zake van het bovenstaande van de

gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 ontvangt, te voldoen aan de Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van het Appartementsrecht) met indexnummer 1;

- j. de hiervoor sub i. vermelde werkzaamheden geschieden in onderling overleg tussen de eigenaars van het dienend en het heersend erf, namelijk via de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 1, 3 en 4, met dien verstande dat aan de eigenaars van het heersend erf en aan de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4 geen stemrecht toekomt.

C. Gemeenschappelijke ruimten in A1 (mede) ten behoeve van A3 en A4

1. De tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende twaalf (12) respectievelijk achttien (18) woningen mogen gebruik maken van de tot het appartementsrecht met indexnummer 1 behorende woonkamers, keuken, werkplekken en toiletgroep op de eerste verdieping, hierna samen aan te duiden als: de "**Woonkamers**", één en ander zoals aangegeven op de als **bijlage** aan deze akte te hechten erfdienstbaarheidentekening, hierna aan te duiden als: de "**Erfdienstbaarheidentekening C**".

Derhalve dient bij deze een erfdienstbaarheid ten behoeve van bedoelde twaalf (12) respectievelijk achttien (18) tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende woningen (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot en met 282 zullen hebben) (elk van deze dertig (30) woningen, hierna in dit onderdeel C te noemen: het "**heersend erf**") en ten laste van die gedeelten van het appartementsrecht met indexnummer 1 die op de

Erfdienstbaarheidentekening C met blauwe arcering zijn aangegeven (hierna in dit onderdeel C samen te noemen: het "**dienend erf**") te worden gevestigd.

2. Mitsdien wordt bij dezen, onder opschortende voorwaarde van vervreemding aan (een) derde(n) van of vestiging van een zakelijk recht van gebruik ten behoeve van (een) derde(n) op het dienend erf danwel het heersend erf, de volgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:

ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf wordt bij dezen gevestigd de erfdienstbaarheid om te dulden dat de eigenaar(s) van het heersend erf gebruik maken van de Woonkamers.

De hiervoor in onderdeel A vermelde erfdienstbaarheid van overpad geldt tevens om de Woonkamers te (kunnen) bereiken.

De vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt onder de navolgende bepalingen:

- a. de Woonkamers dienen als woonkamers, keuken, werkplekken en

toiletgroep te worden gebruikt.

Over het gebruik van de Woonkamers zal worden beslist door de Vergadering;

- b. de Woonkamers bieden plaats aan in totaal ongeveer tweeëndertig (32) personen. Over de verdeling (de hoeveelheid en het gebruik) van de Woonkamers zal worden beslist door de Vergadering, waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in het als **bijlage** aan deze akte te hechten overzicht;
- c. elke eigenaar heeft de bevoegdheid de Woonkamers te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige eigenaars;
- d. het is een eigenaar verboden de Woonkamers te gebruiken als opslagplaats voor goederen;
- e. de erfdienstbaarheid mag niet alleen door de eigenaar van het heersend erf, maar tevens door andere personen worden gebruikt, deze laatste voorzover het in belang van de eigenaar van het heersend erf is dat zij gebruik maken van de erfdienstbaarheid; onder eigenaar wordt voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid tevens begrepen de gerechtigde danwel de bevoegde gebruiker(s) van het heersend erf;
- f. het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf verboden om zaken van welke aard ook zodanig te plaatsen dat dit het gebruik van de Woonkamers belemmert. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat het gebruik belemmert, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen;
- g. de eigenaar van het heersend erf mag ter zake van voormeld gebruik geen onredelijke hinder toebrengen aan het dienend erf;
- h. schade als gevolg van voormeld gebruik komt voor rekening van de eigenaar die deze schade heeft veroorzaakt;
- i. de schulden en kosten in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen en vervangingen van het dienend erf komen in beginsel voor rekening van de eigenaar die de Woonkamers gebruikt (betaling naar rato van het gebruik), waarbij er van uit wordt gegaan dat één en ander kostendekkend is. Als dit onverhoopt niet het geval is, zijn de betreffende schulden en kosten voor rekening van:
 - de eigenaar van het heersend erf voor dertig/eenhonderdvierenvijftigste (30/154^e) deel; en
 - de eigenaar van het dienend erf voor eenhonderdvierentwintig/eenhonderdvierenvijftigste (124/154^e) deel.
 Mitsdien, gelet op de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten van de betreffende woningen,

een/eenhonderdvierenvijftigste (1/154^e) deel per woning, waarbij geldt dat ingeval een eigenaar meerdere woningen bezit, hij gehouden is bij te dragen in de kosten in overeenstemming met het aantal woningen dat hij bezit;

De gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 zijn verplicht deze schulden en kosten te voldoen via hun (maandelijkse) bijdrage aan hun Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4, tenzij de Vergadering (van deze hoofdsplitsing) anders besluit, en de betreffende Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4 is gemachtigd om al hetgeen zij ter zake van het bovenstaande van de gezamenlijke Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 respectievelijk indexnummer 4 ontvangt, te voldoen aan de Vereniging van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van het Appartementsrecht) met indexnummer 1;

- j. de hiervoor sub i. vermelde werkzaamheden geschieden in onderling overleg tussen de eigenaars van het dienend en het heersend erf, namelijk via de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 1, 3 en 4, met dien verstande dat aan de eigenaars van het heersend erf en aan de besturen van de Vereniging en de betreffende Verenigingen van Ondereigenaars (ná Ondersplitsing van de Appartementsrechten) met indexnummers 3 en 4 geen stemrecht toekomt.

- D. Voor zover de hiervoor onder A, B en/of C vermelde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als erfdienstbaarheden, worden deze verplichtingen hierbij voor zover mogelijk ten behoeve van de eigenaars van bedoelde twaalf (12) respectievelijk achttien (18) tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende woningen (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot en met 282 zullen hebben) opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de Eigenaars en de Gebruikers van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden. De hierna in onderdeel VII. vermelde woonplaatskeuze geldt tevens voor dit kwalitatieve (derden)beding.

Voor zover de hiervoor onder A, B en/of C vermelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de eigenaars van bedoelde twaalf (12) respectievelijk

achttien (18) tot de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4 behorende woningen (welke woningen na de nog te realiseren Ondersplitsingen in appartementsrechten de indexnummers 253 tot en met 282 zullen hebben) worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de schuldeiser, onverminderd de bevoegdheid voor de schuldeiser om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

VI. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING KOPPELING STALLINGSPLAATSEN EN BERGINGEN. KETTINGBEDING.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:

- a. Elk van de (Onder)Appartementsrechten dat bestemd is om te worden gebruikt als:
 - berging, zijnde de Onderappartementsrechten die na Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 1, kadastraal bekend zullen zijn als gemeente Gouda, sectie M, complexaanduiding 7691-A, indices 138 tot en met 250; en/of
 - stallingsplaats, zijnde de Onderappartementsrechten die na Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 5, kadastraal bekend zullen zijn als gemeente Gouda, sectie M, complexaanduiding 7691-A, indices 283 tot en met 493 en de Appartementsrechten met indices 6 tot en met 13;
 dient middels eigendom gekoppeld te zijn en te blijven aan één van de (Onder)Appartementsrechten van het Gebouw bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte of woonruimte.

Een (Onder)Appartementsrecht berging en/of stallingsplaats kan mitsdien niet afzonderlijk van de desbetreffende daaraan gekoppelde woning of kantoor-/bedrijfsruimte worden overgedragen en vice versa, tenzij het betreft:

 - een ruil van bergingen en/of parkeerplaatsen tussen (Onder)Eigenaars onderling; of
 - een overdracht aan of ruiling met de Vereniging of één van de Verenigingen van Ondereigenaars van het Gebouw; of
 - een overdracht aan een Eigenaar van een (Onder)Appartementsrecht van het Gebouw bestemd tot kantoor-/bedrijfsruimte of woonruimte.

Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

- b. Indien een (Onder)Eigenaar zich niet houdt aan één van zijn verplichtingen, zoals bedoeld onder a. van dit artikel VI, verbeurt de betreffende Eigenaar ten behoeve

van de Vereniging een direct-opeisbare boete ter grootte van eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de betreffende (Onder)Eigenaar in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichting te voldoen met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), een en ander onverminderd het recht van de Vereniging om alsnog nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2020 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de genoemde index het meest benadert.

- c. De sub a. van dit artikel VI omschreven verplichting en de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven onder b., zullen bij notariële akte door de Vereniging als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden opgelegd en gevestigd, welke verplichtingen alsdan door de (Onder)Eigenaar uitdrukkelijk worden aanvaard.
De kwalitatieve verplichting zal overgaan op al degene(n) die een (Onder)Appartementsrecht als hiervoor onder a. bedoeld zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl mede gebonden zal/zullen zijn, degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van een (Onder)Appartementsrecht zal/zullen verkrijgen.
De hierna in onderdeel VII. vermelde woonplaatskeuze geldt tevens voor dit kwalitatieve (derden)beding.
- d. Indien en voor zover de verplichting zoals omschreven onder a. van dit artikel VI, niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zal de verplichting en de daarmee samenhangende boete, zoals bedoeld onder b. van dit artikel, worden aangemerkt als kettingbeding en als zodanig uitdrukkelijk worden aanvaard. De (Onder)Eigenaar verplicht zich in dat geval derhalve, om de verplichting zoals bedoeld onder a. en de daarmee samenhangende boete zoals bedoeld onder b. van dit artikel aan zijn rechtsopvolger(s) en de gebruiker(s) van een in dit artikel VI bedoeld (Onder)Appartementsrecht op te leggen. De (Onder)Eigenaar verplicht zich tevens jegens de Vereniging om zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichting, zoals omschreven onder a. van dit artikel, de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven onder b. van dit artikel, alsmede hetgeen onder dit sub d. is bepaald, alsmede het hieronder sub e. bepaalde weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
- e. Wanneer een (Onder)Eigenaar van een in dit artikel VI bedoeld (Onder)Appartementsrecht zich niet houdt aan zijn verplichting, zoals bedoeld onder d. van dit artikel, verbeurt die (Onder)Eigenaar ten behoeve van de Vereniging een eenmalige direct-opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Een en ander onverminderd het recht van de Vereniging om alsnog nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks

worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2020 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de genoemde index het meest benadert.

- f. Het hiervoor in dit artikel VI bepaalde geldt niet voor een overdracht door de Gerechtigde.

VII. DIVERSEN

Artikel 22 Huisvestingswet 2014; Splitsingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is ter zake van de onderhavige splitsing niet vereist, aangezien het nieuwbouw betreft.

Woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de Gerechtigde woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse volmacht, die is gehecht aan de Aankomstitel.

Slotverklaring

Waarvan akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur vijfendertig minuten des middags.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. mr. W.H.J. de Jong

Ondergetekende, mr. Willem Hendrik Johannes de Jong notaris te Rotterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

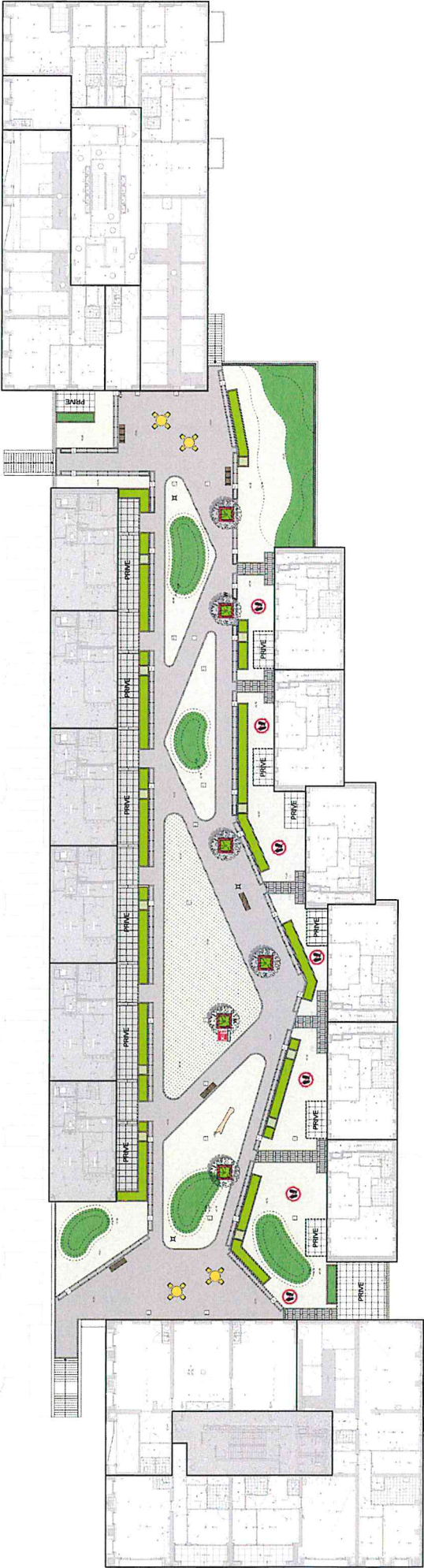
w.g. mr. W.H.J. de Jong

Ondergetekende, mr. Willem Hendrik Johannes de Jong notaris te Rotterdam, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de

onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

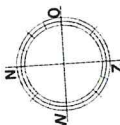
w.g. mr. W.H.J. de Jong

Ondergetekende, mr. Willem Hendrik Johannes de Jong notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20231201100145 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Legenda

Verhardingen		Beplanting		Meubilair		Voorzieningen	
	Shrik Vervo Infra beton tegels circa 500x200, grijs		Grasgazonbeek		Plasterdek 30cm hoog, gemengde bedekking met leisteen		Aankomst dorpse buskleding b.v. standeet
	Beton tegel privé terras, circa 300x300mm, grijs		Bodembekleding		Plasterdek 60cm hoog, watergaten stuk		Shrik Vervo Infra open verlichting met palen
	Beton tegel, circa 500x500mm, grijs		In overleg met hovenier kunstgras of speelgras		Plasterdek 80cm hoog, interieur hooft 60cm hoog		Aankomst
			Shrik Vervo Infra Grootblad 10 met 10cm breedte, 10cm diepte		Shrik Vervo Infra Waterpark boomtak, met 10cm breedte, 10cm diepte		300x300mm, gelzer
			Niet te betreden grasbeek		Gekleurde Chiossion of Veldboom		Windapparaat b.v. met 10cm breedte, 10cm diepte
			Erftal voor onboud en boomtak				Shrik Vervo Infra Bloembakband 30
							Band + Endruk

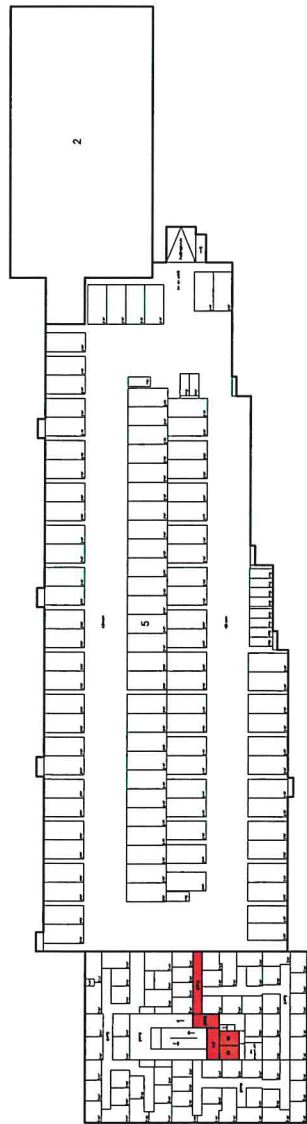


WONEN, WERKEN, VRIJETIJD

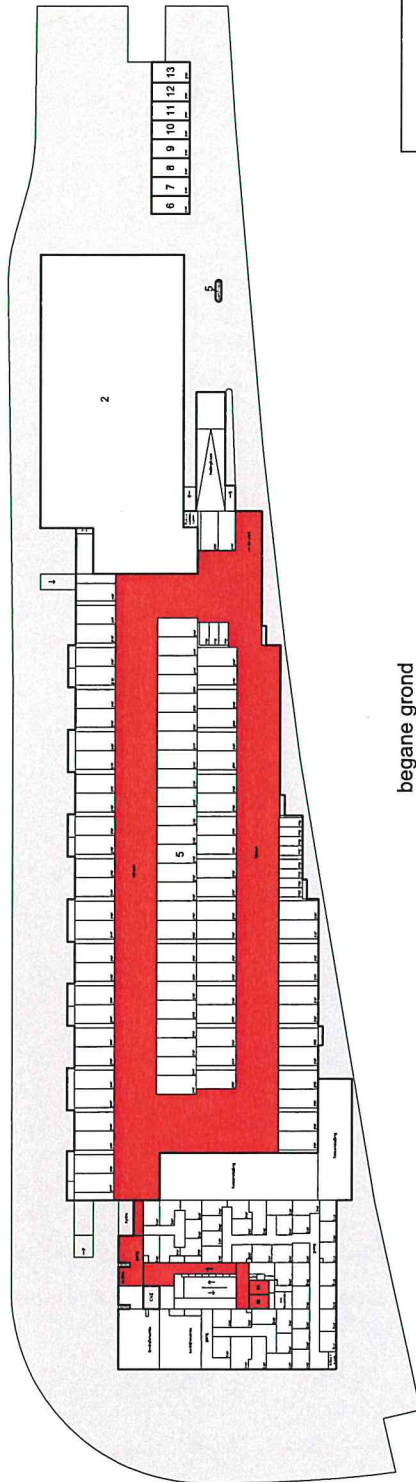
Conceptuele inrichtingstekening

DAKTUIN

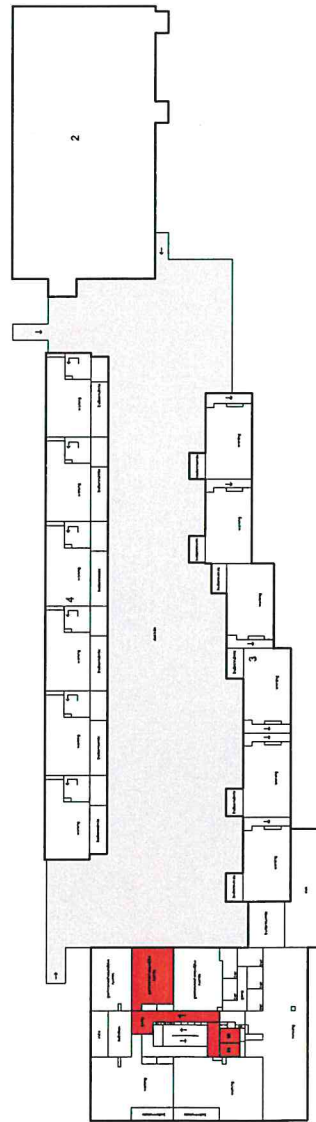
datum: 26-03-2023 - v1.2 - A1 Versie
 door: M.J. van der Vlist



kelder



begane grond



1e etage

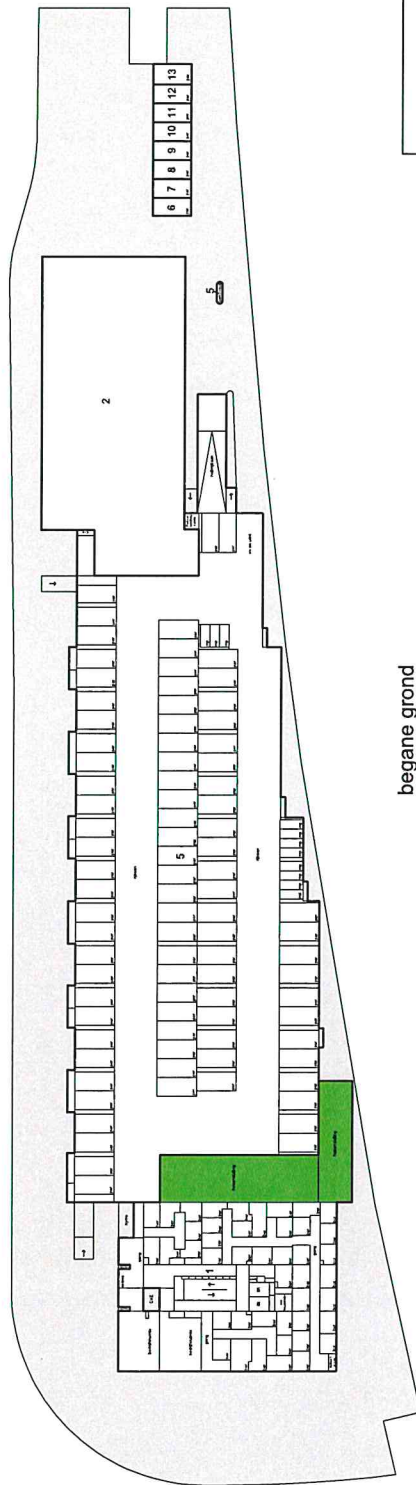
Concept

Complex Wonen in Goud in Gouda

Erfdienstbaarheid Tekening A
Versie: 25 juli 2023
Schaal 1: 500, Formaat A2



= Erfdienstbaarheid recht van toegang voor A3 en A4 via A1 en A5
Conform omschrijving in de akte hoofdsplitsing artikel V:
Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen
en kettingbedingen.



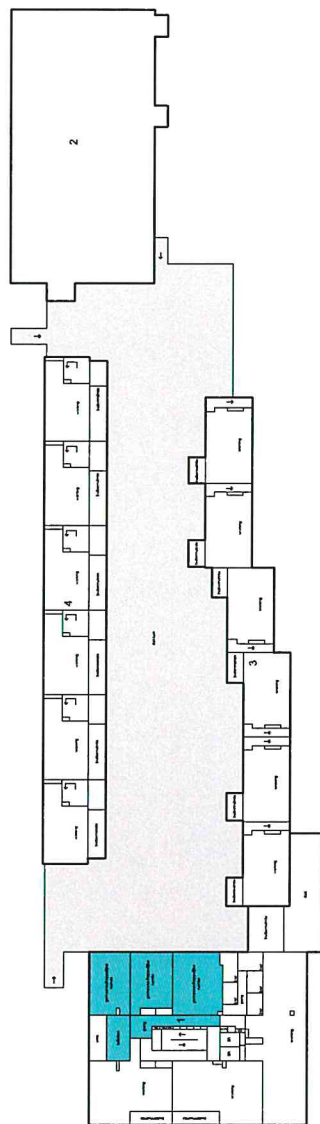
Concept

Complex Wonen in Goud in Gouda

Erfdienstbaarheid Tekening B
Versie: 25 juli 2023
Schaal 1: 500, Formaat A2



= Erfdienstbaarheid recht van gebruik voor A3 en A4 van de fietsenstalling van A1 op de begane grond.
Conform omschrijving in de akte hoofdsplitsing artikel V:
Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.



1e etage

Concept

Complex Wonen in Goud in Gouda

Erfdienstbaarheid Tekening C
Versie: 25 juli 2023
Schaal 1: 500, Formaat A2

= Erfdienbaarheid recht van gebruik voor A3 en A4 van de gedeelte woonkamers, keuken, werkplekken en toiletgroep op de eerste verdieping.
Conform omschrijving in de akte hoofdsplitsing artikel V:
Vestiging erfdienbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. mr. W.H.J. de Jong

Ondergetekende, mr. Willem Hendrik Johannes de Jong, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

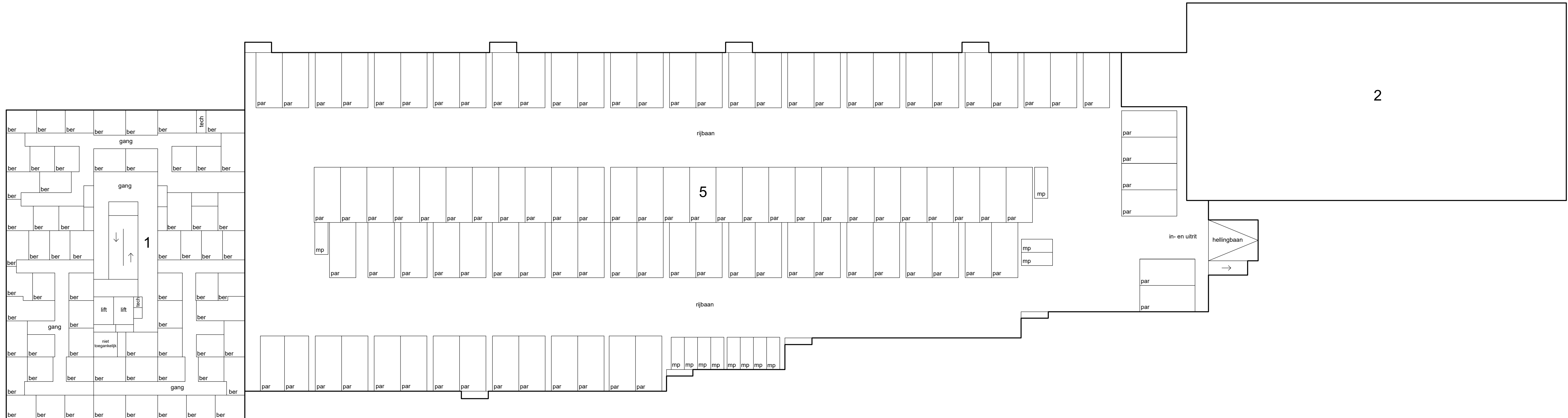
Gemeente: Gouda Sectie: M Nr(s): 7681, 7683

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: 7691A

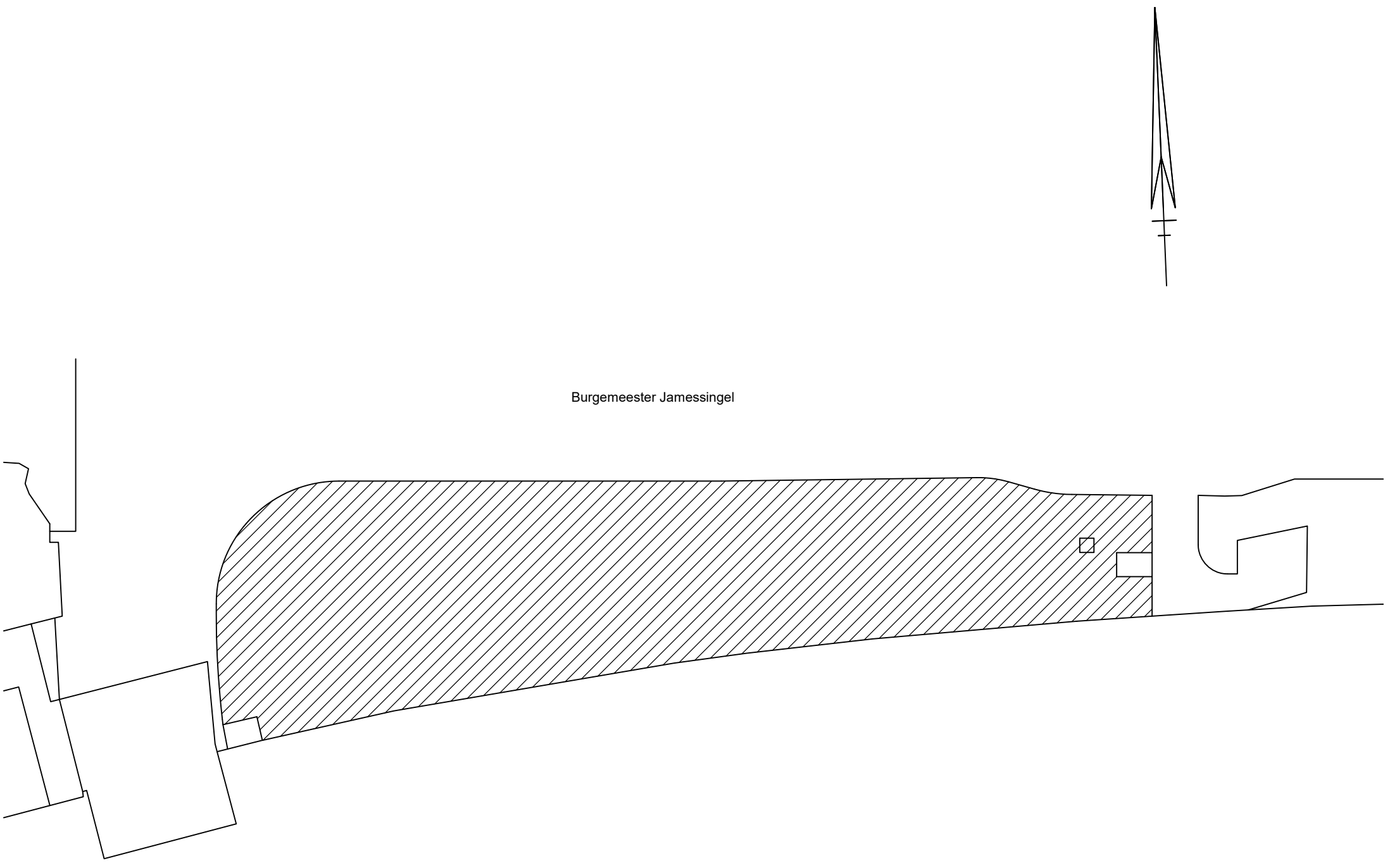
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20231201100145.

De bewaarder

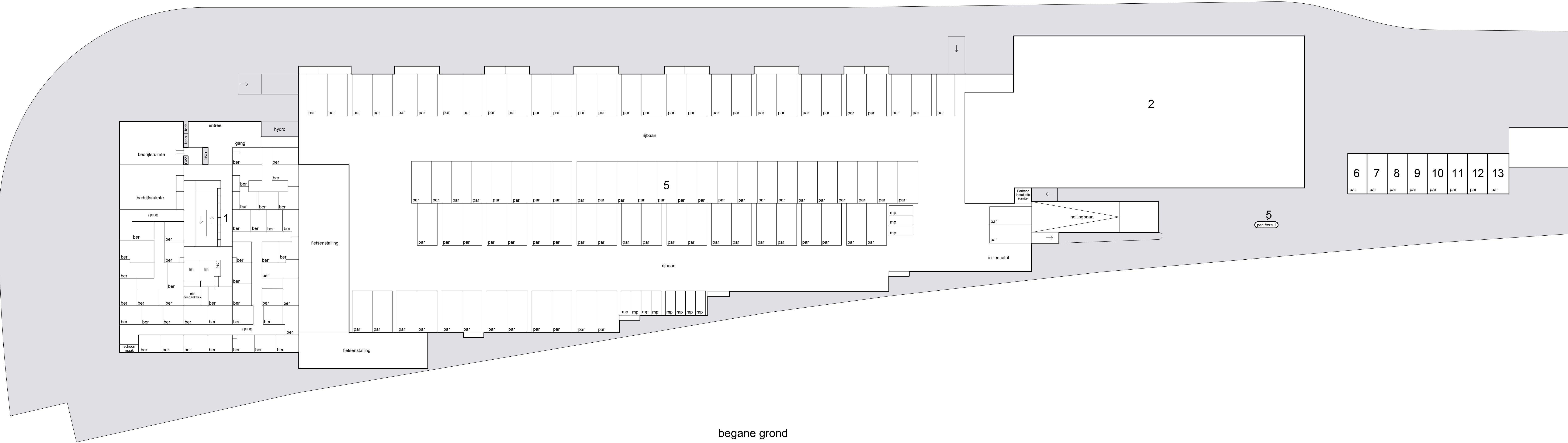
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 1



kelder



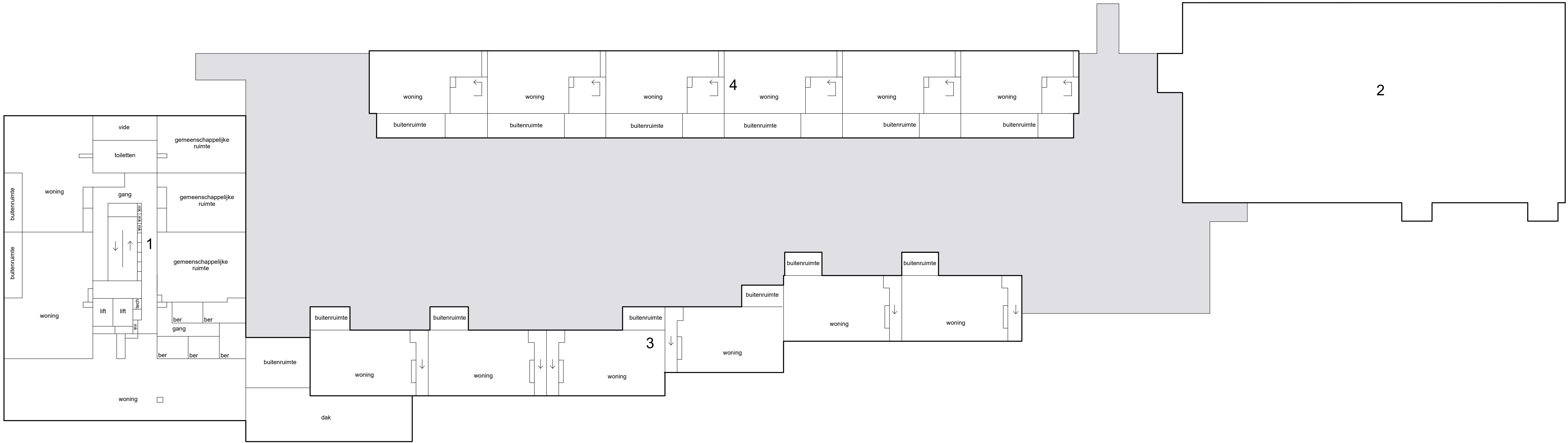
Situatie 1 : 1000 Gouda M 7681 en 7683



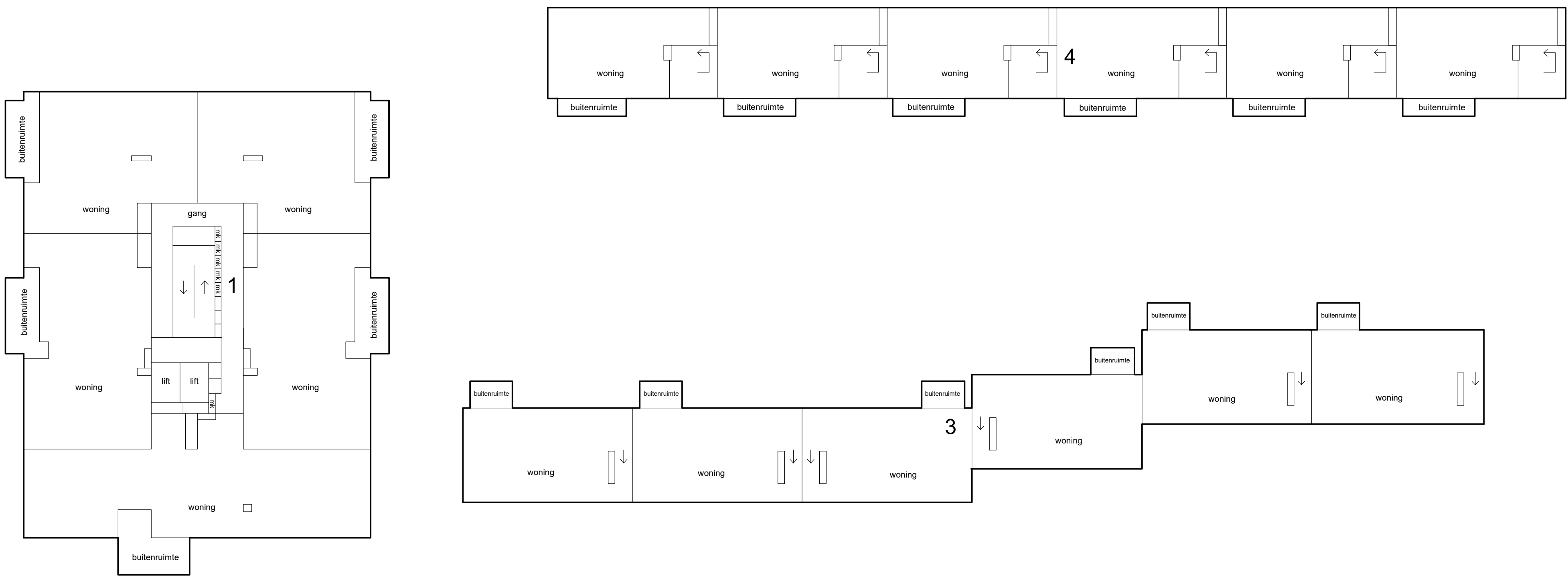
begane grond

0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 2



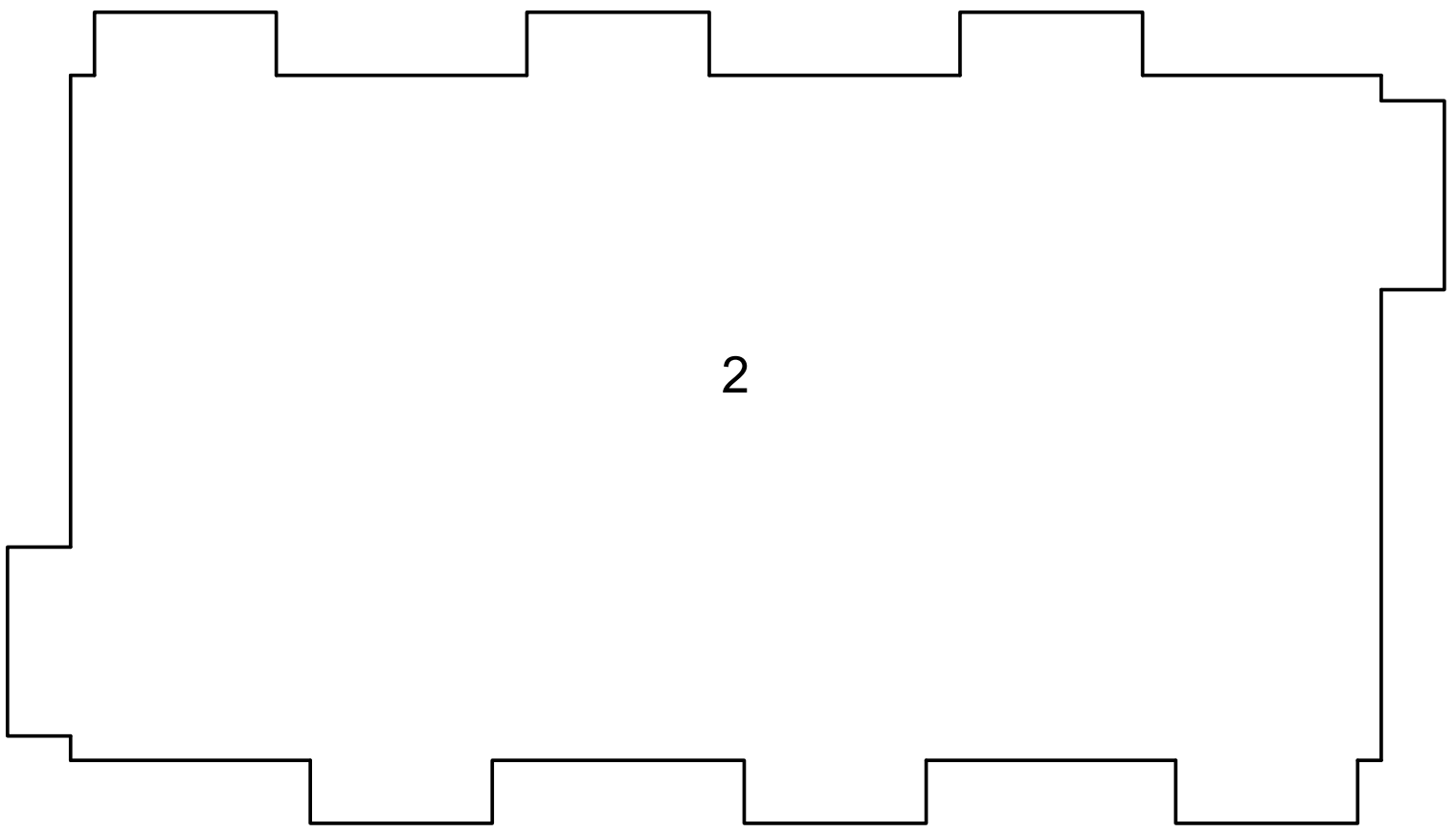
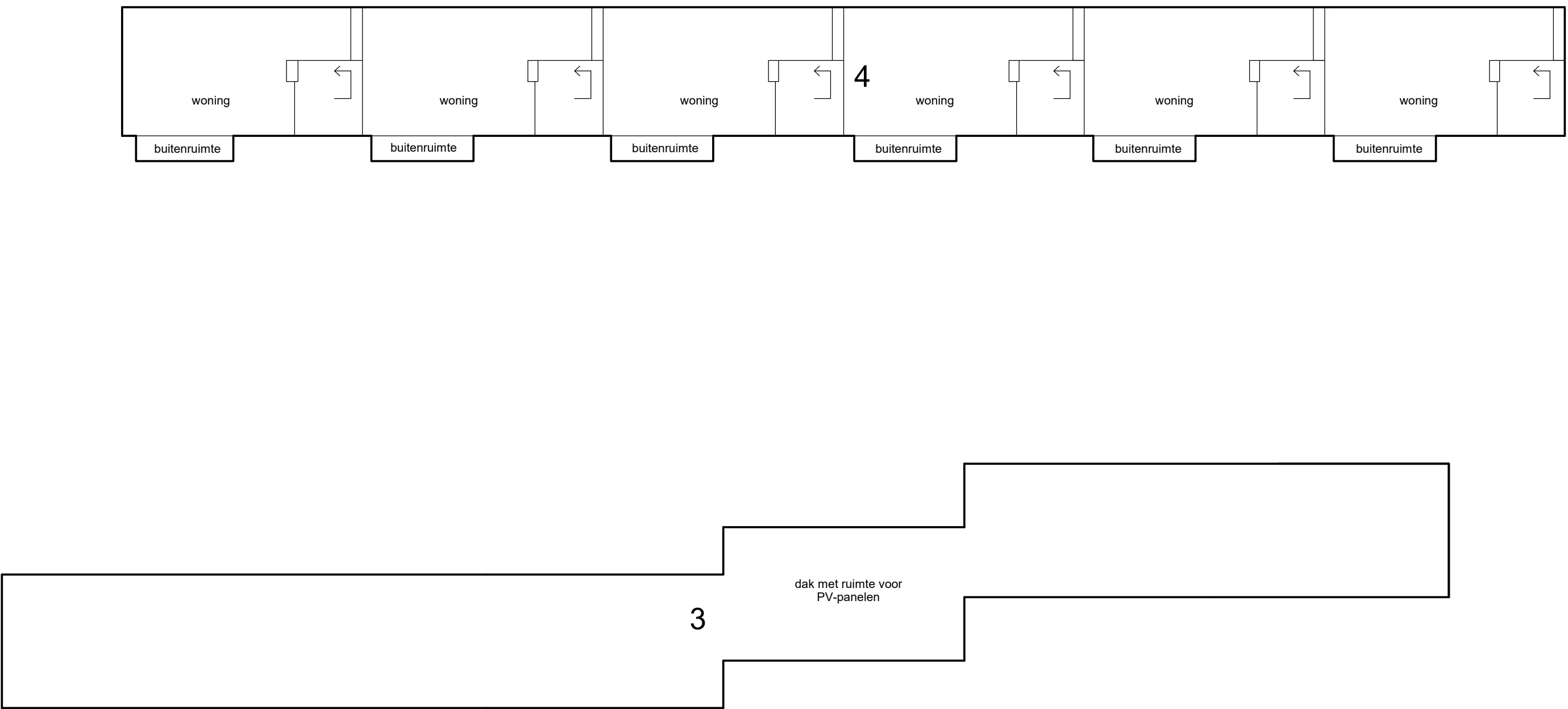
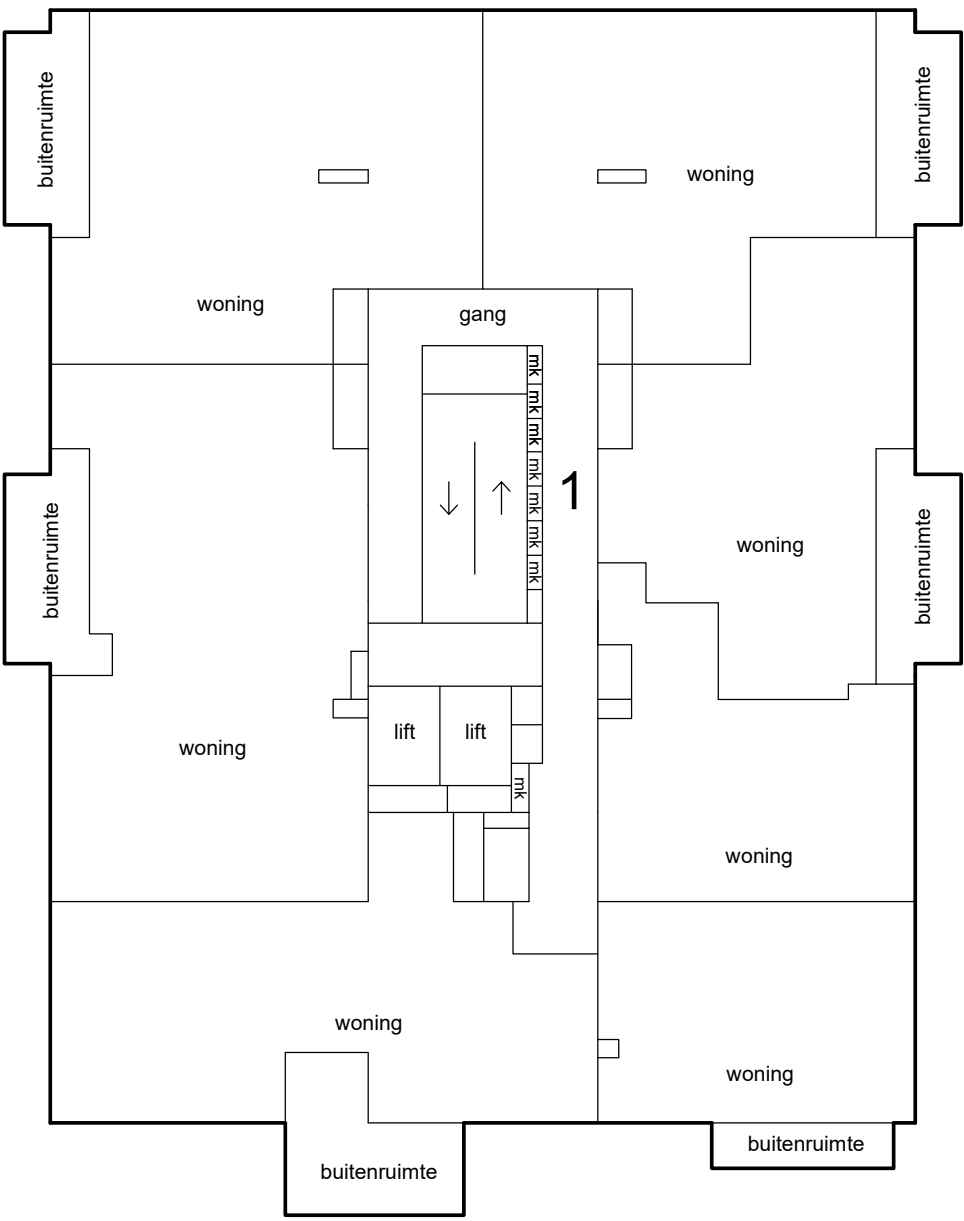
1e etage



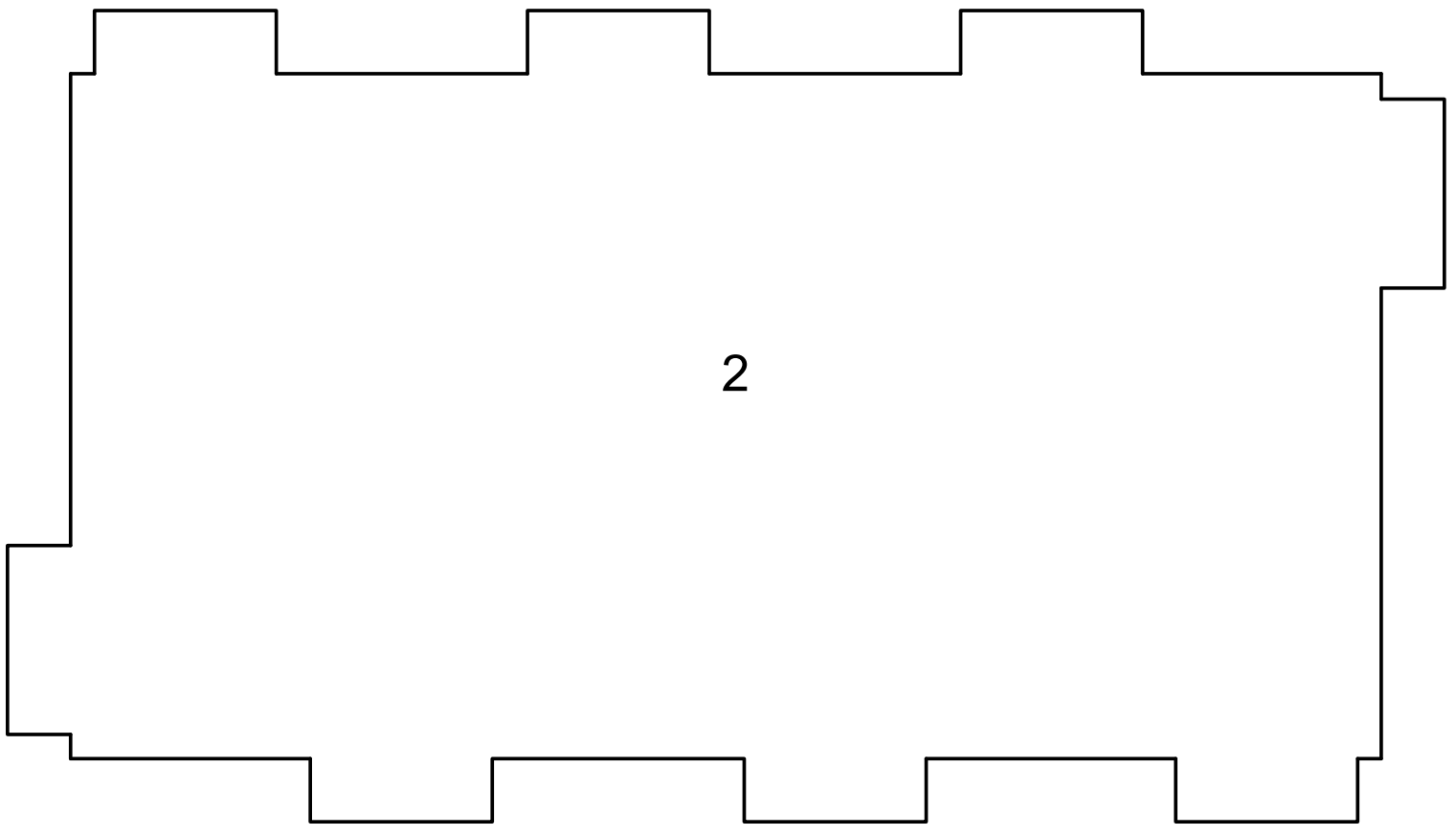
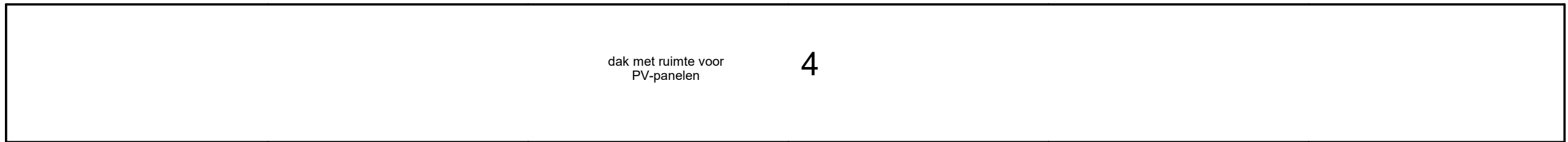
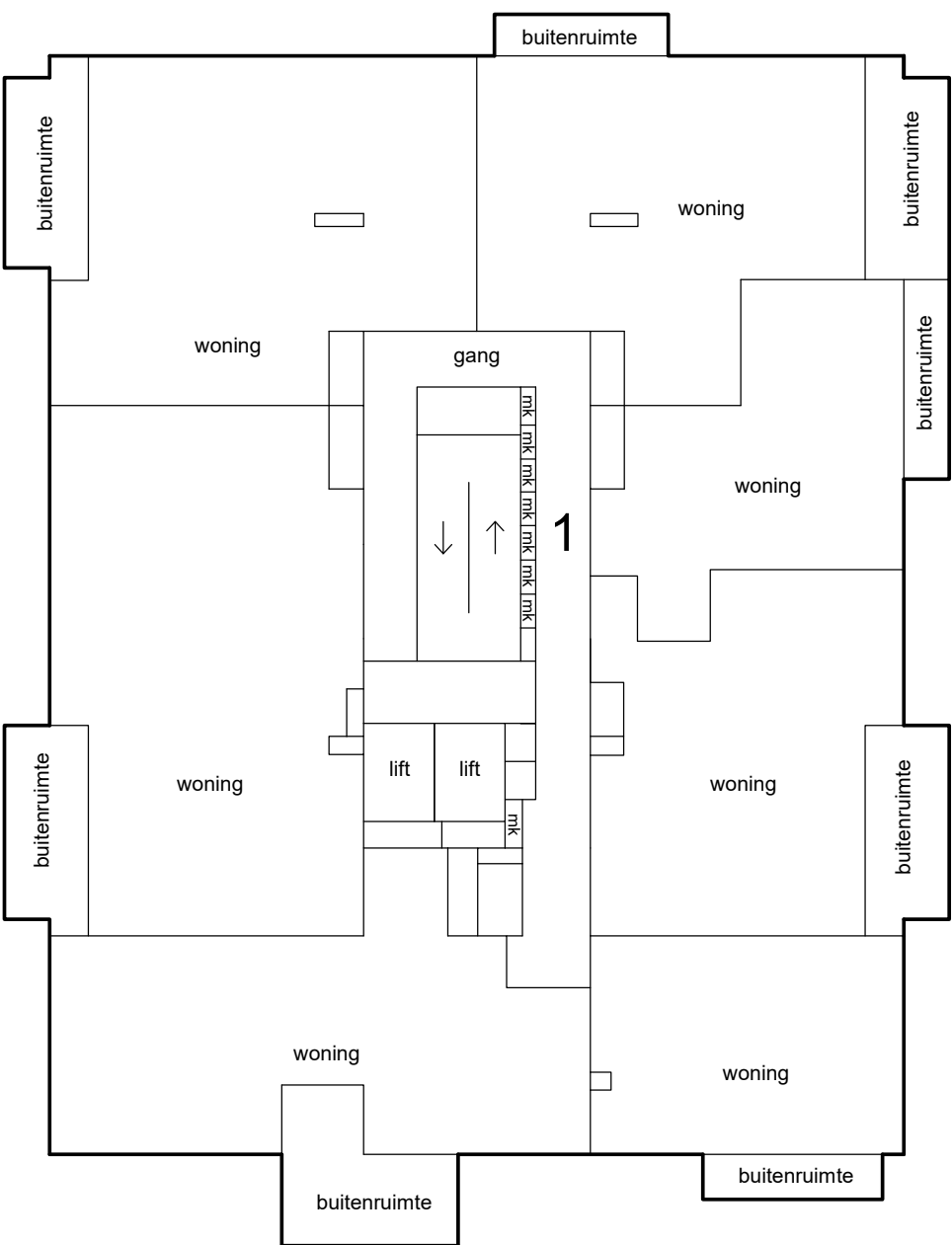
2e etage

0m 5m 10m

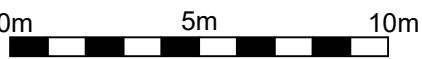
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 3



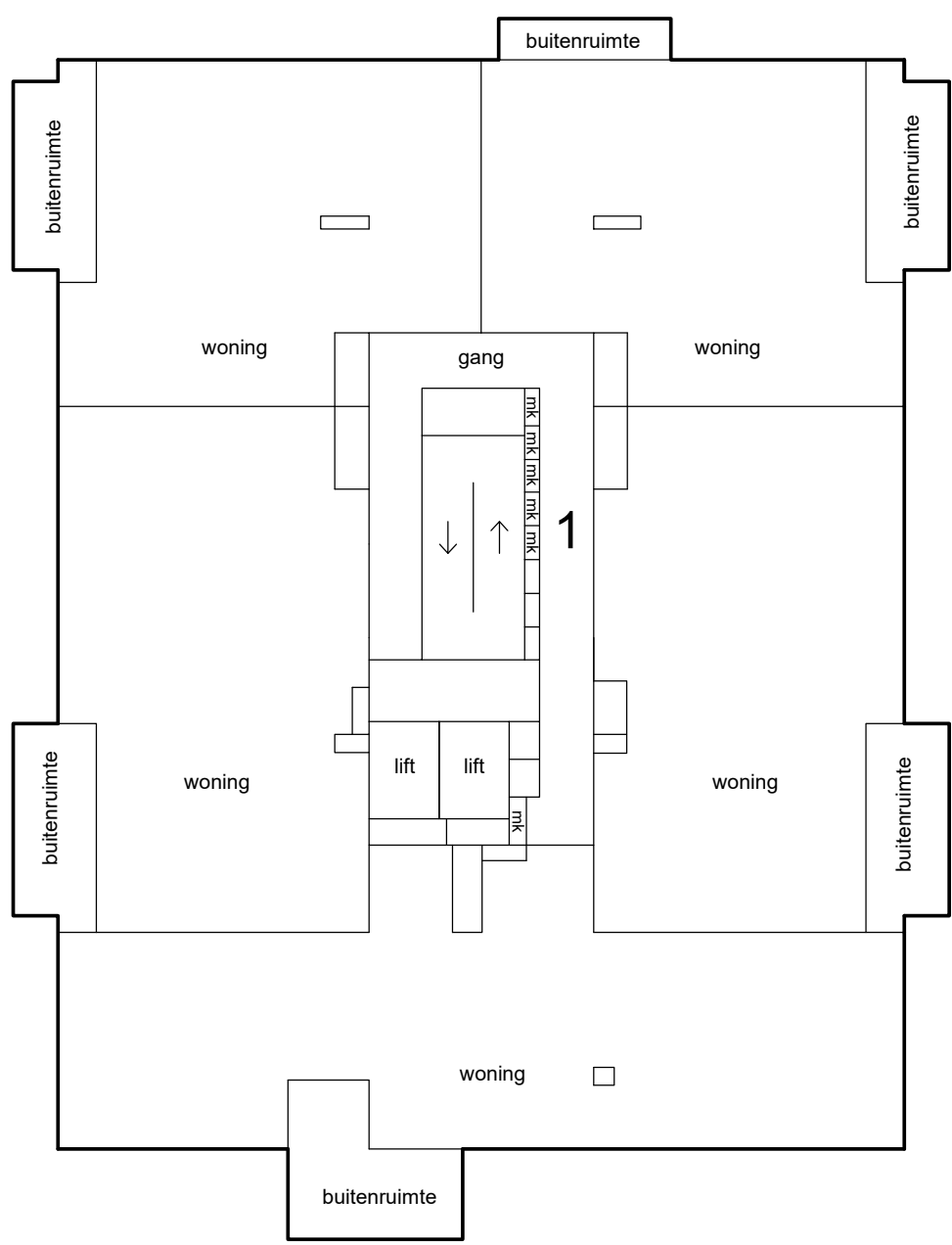
3e etage



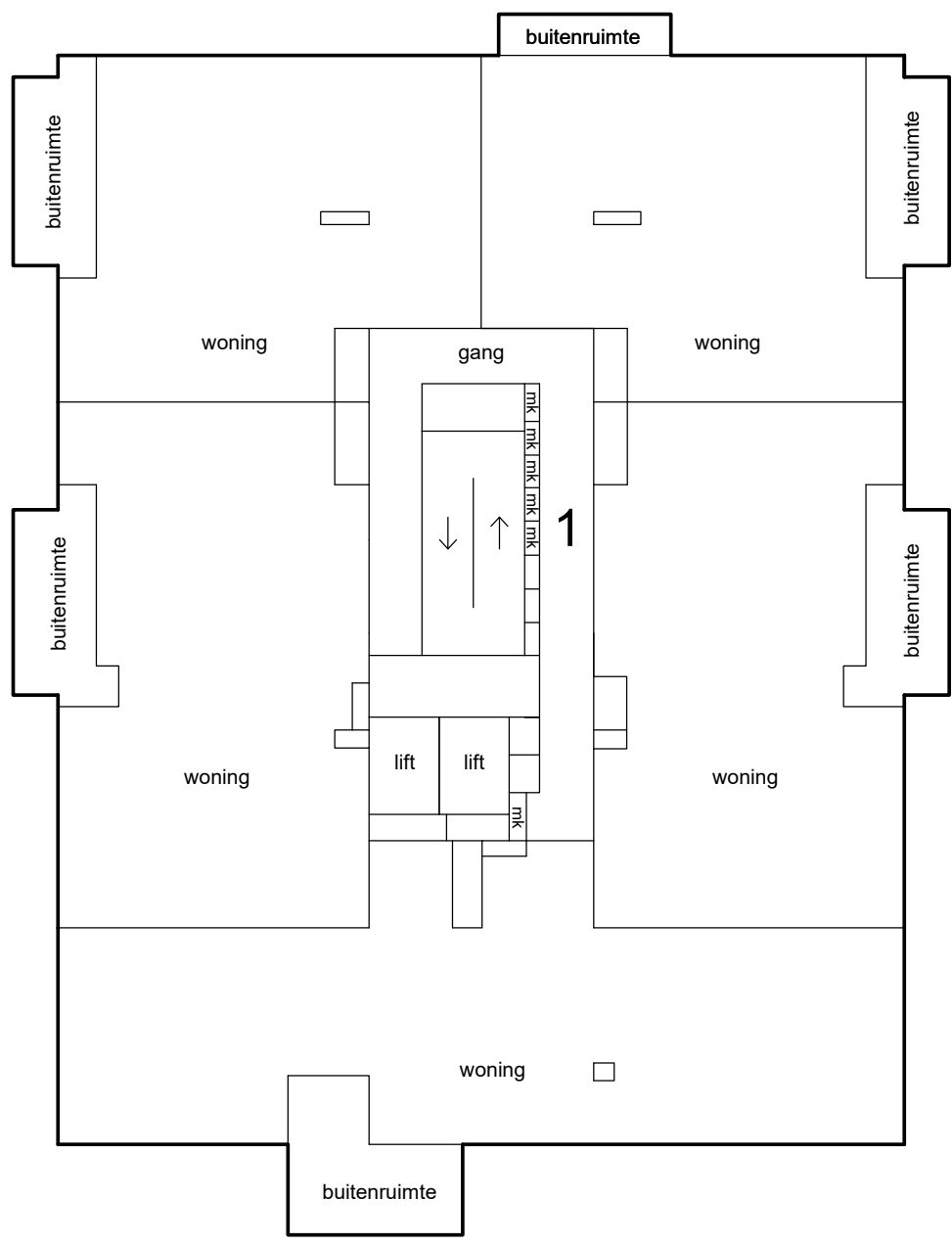
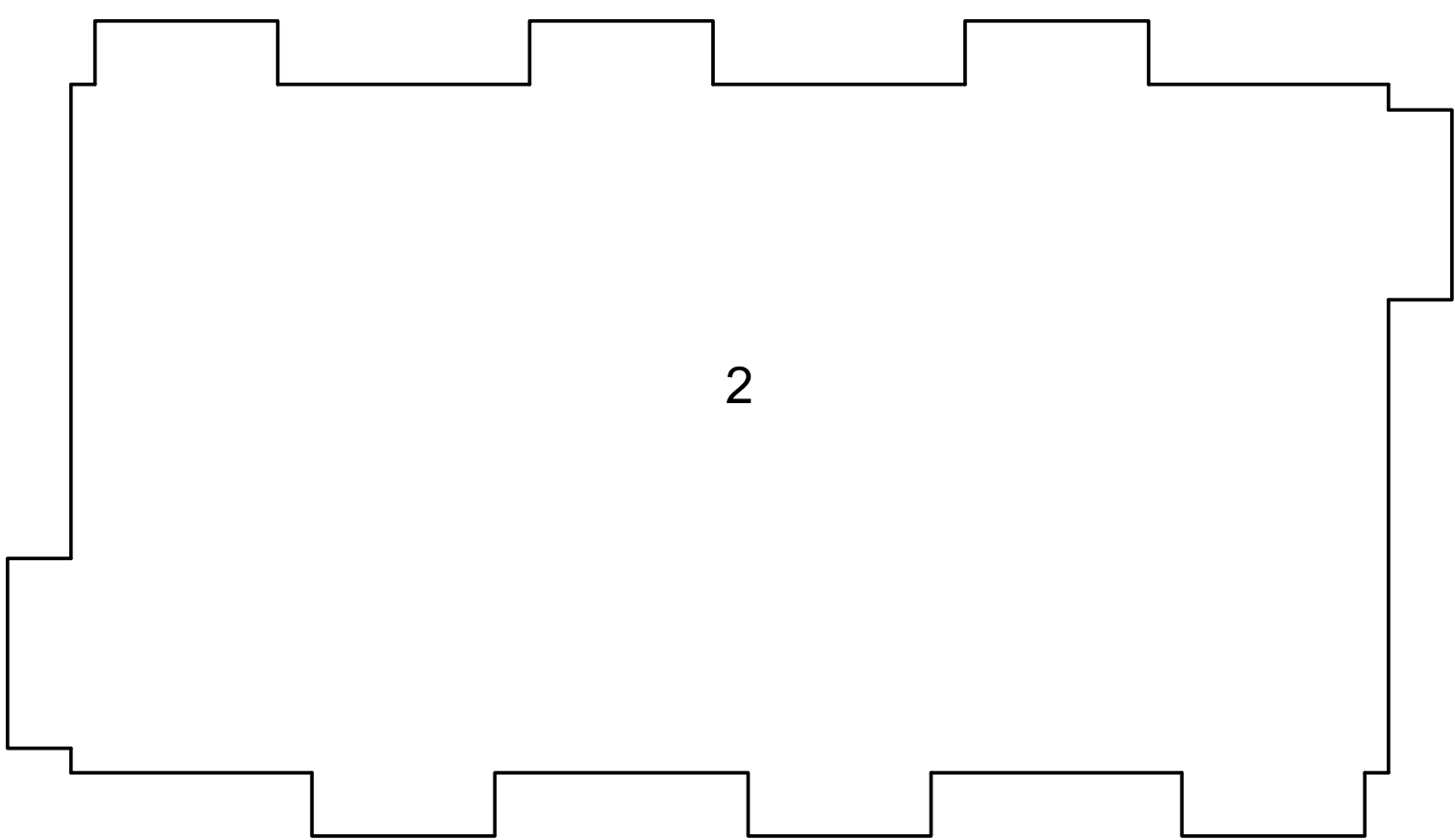
4e etage



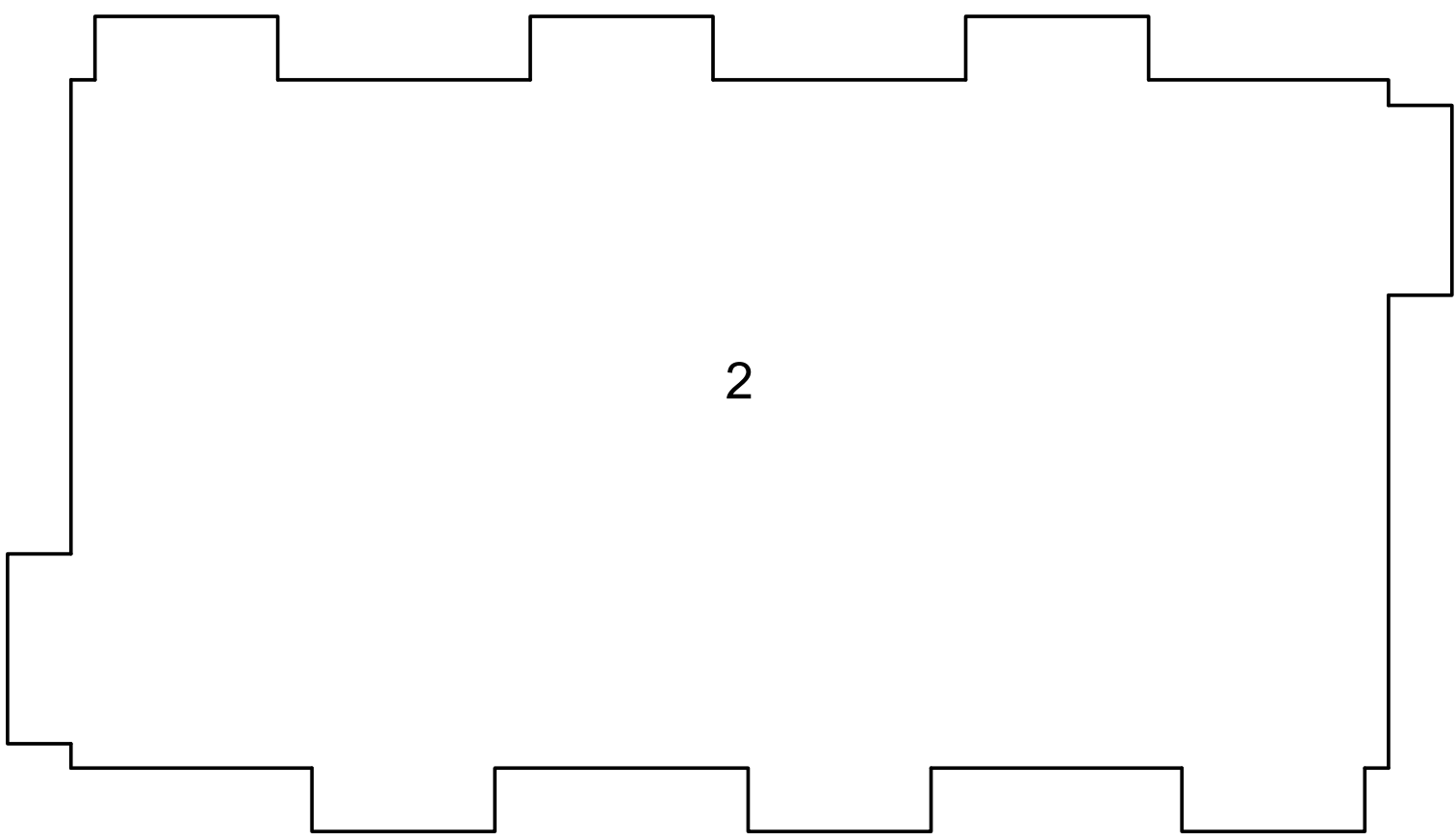
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 4



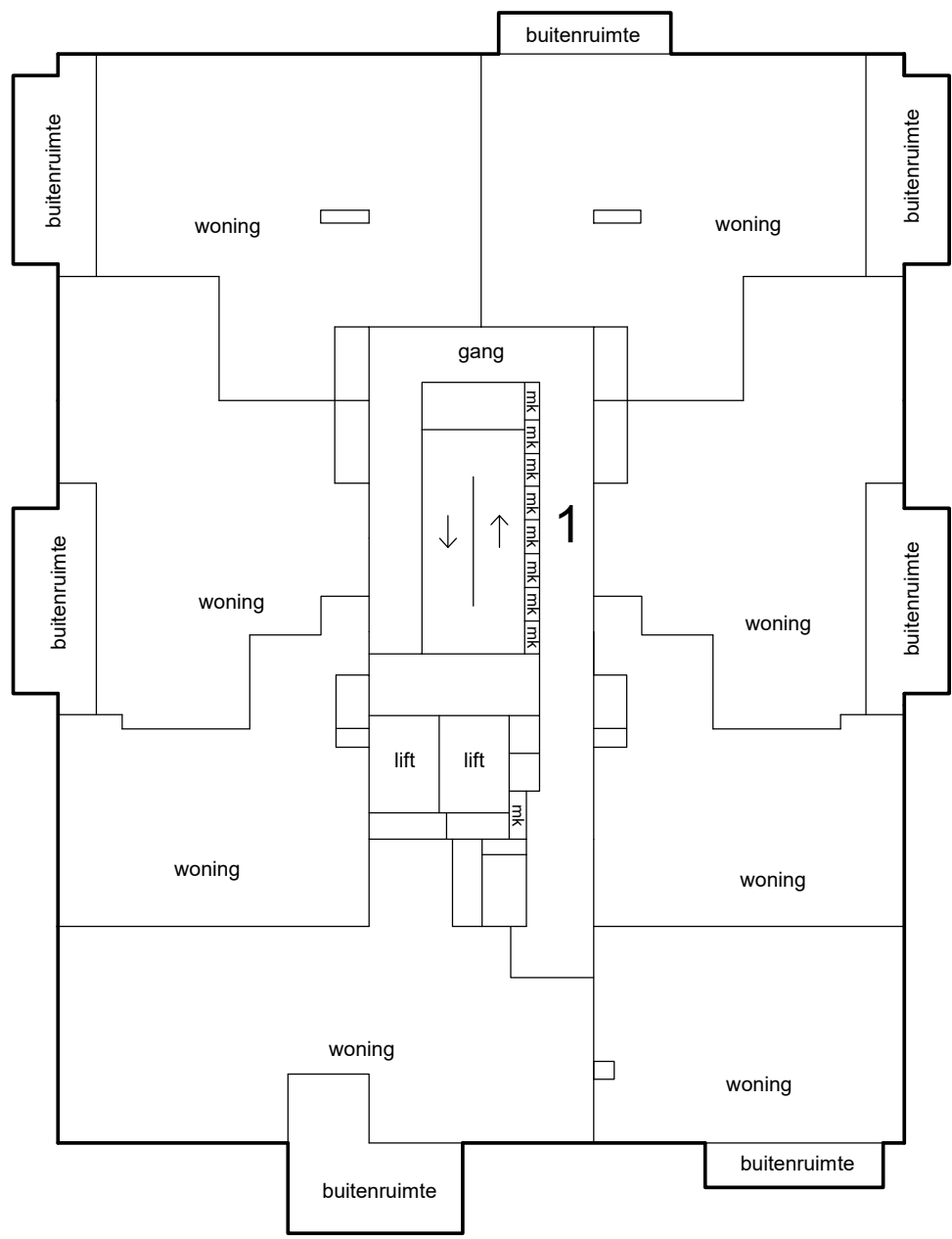
5e etage



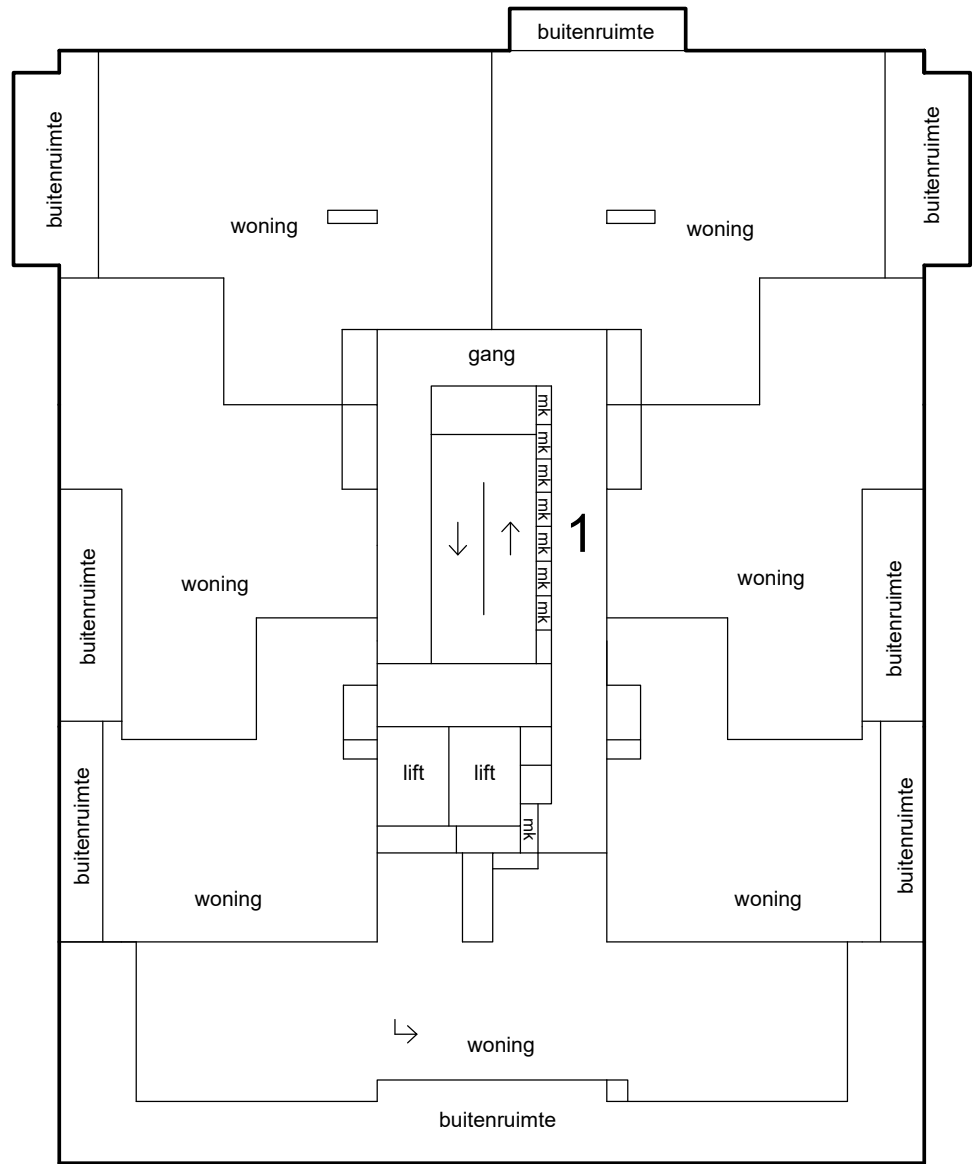
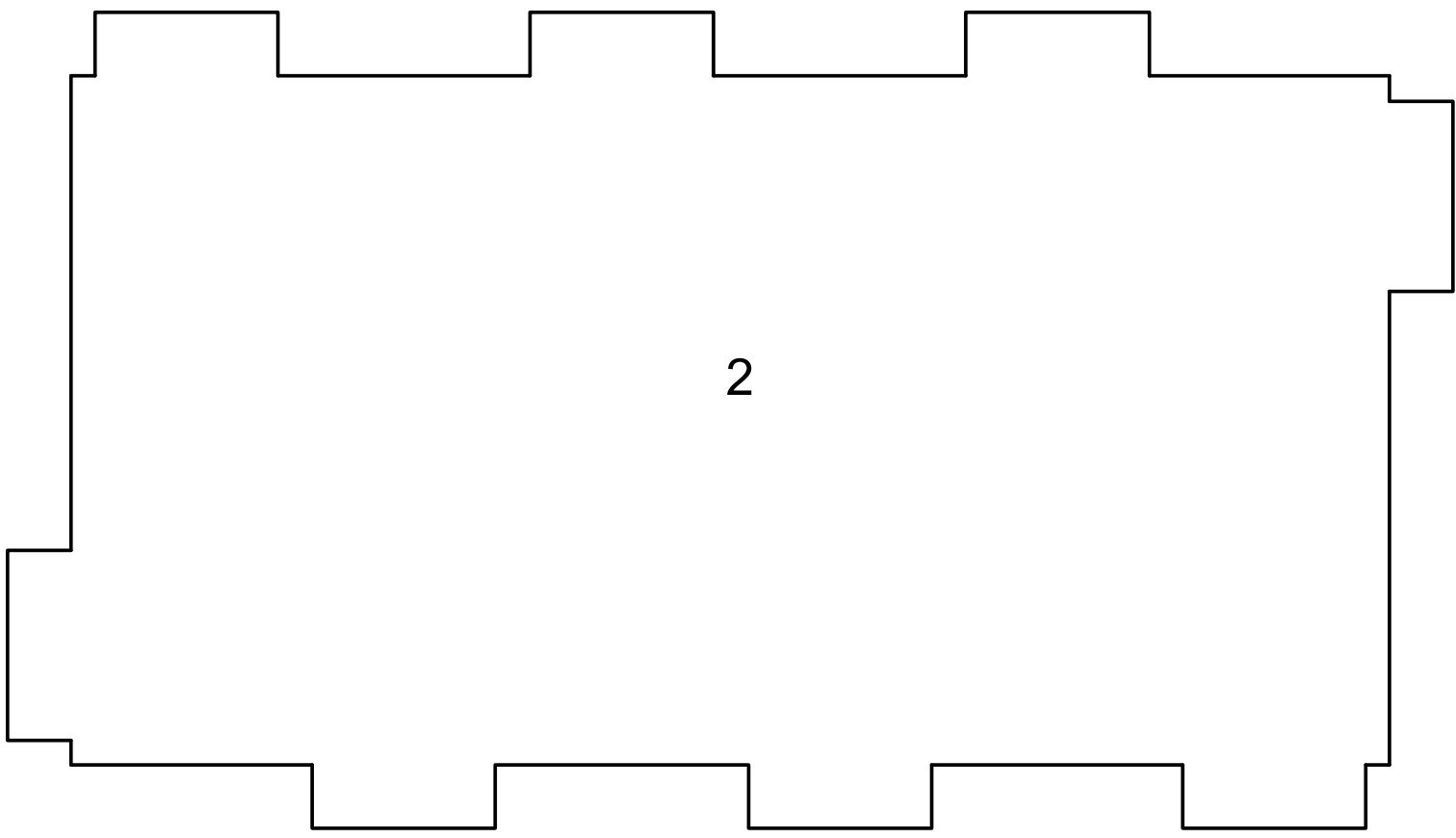
6e etage



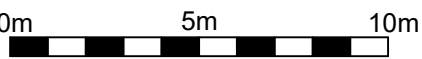
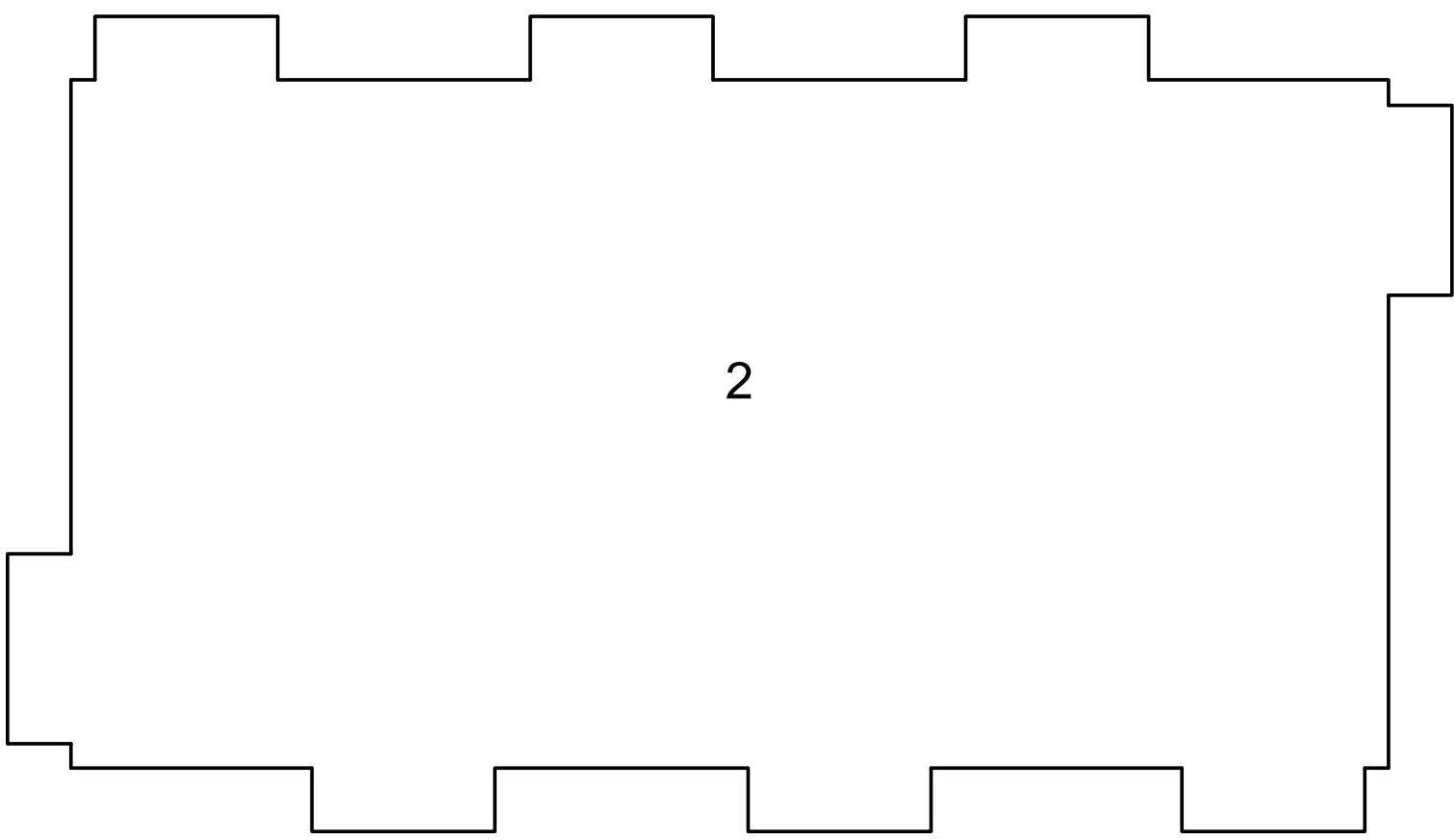
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 5



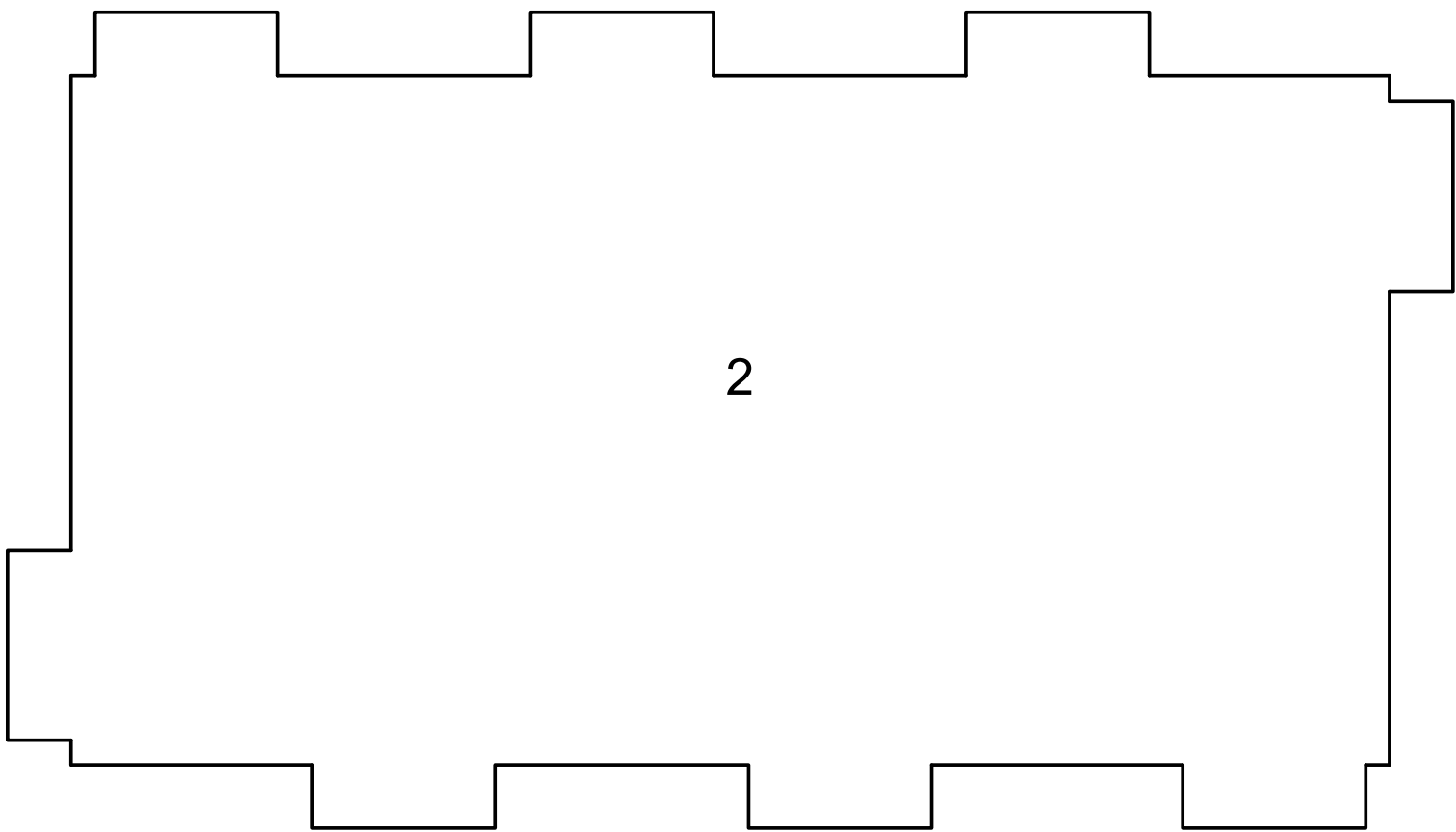
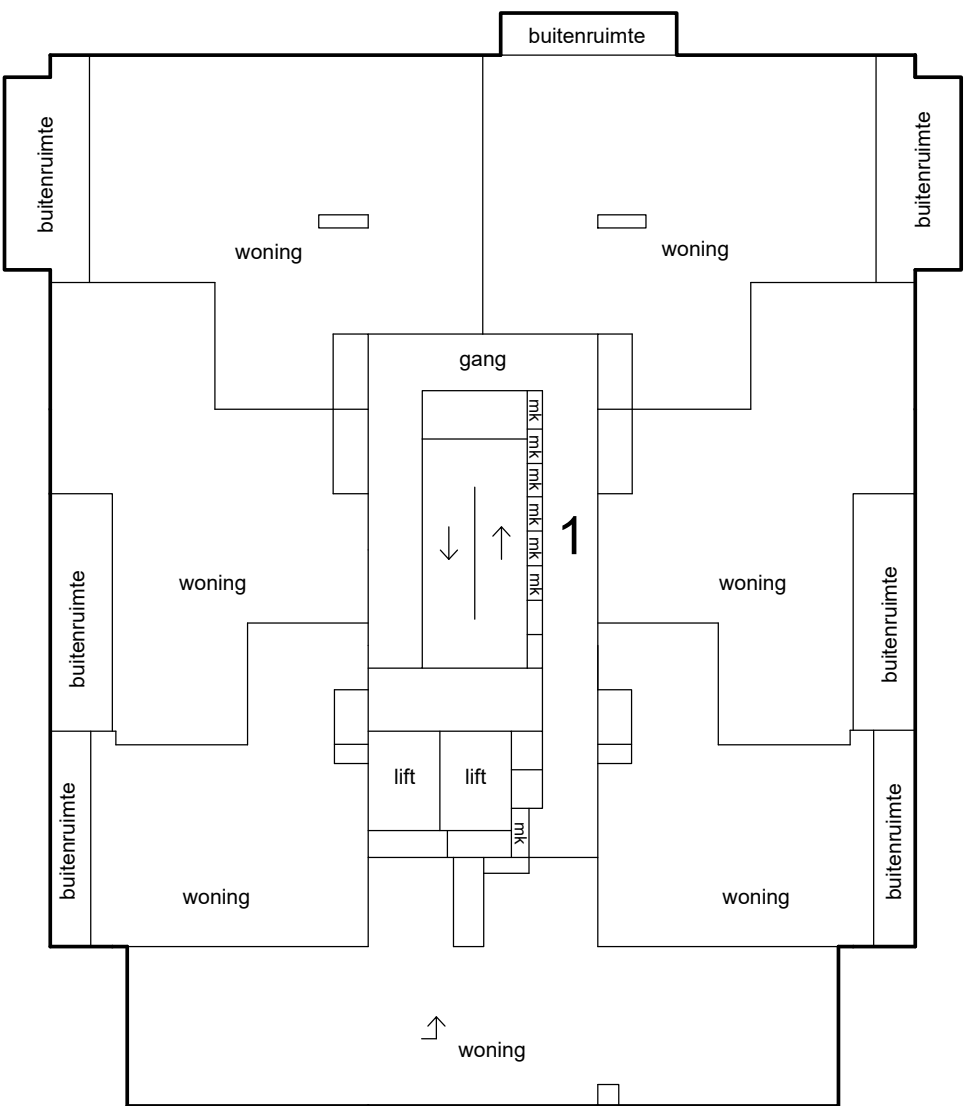
7e etage



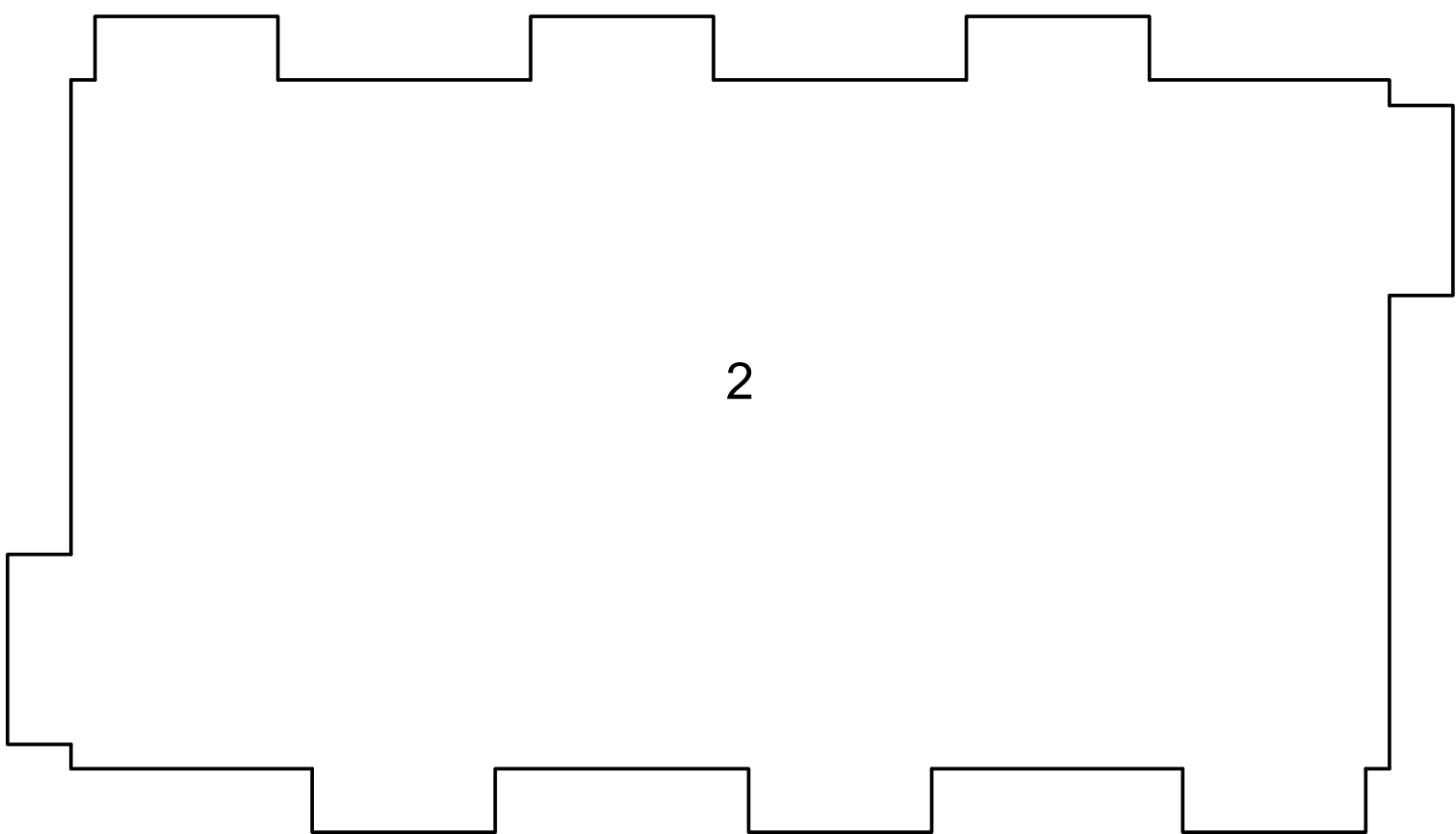
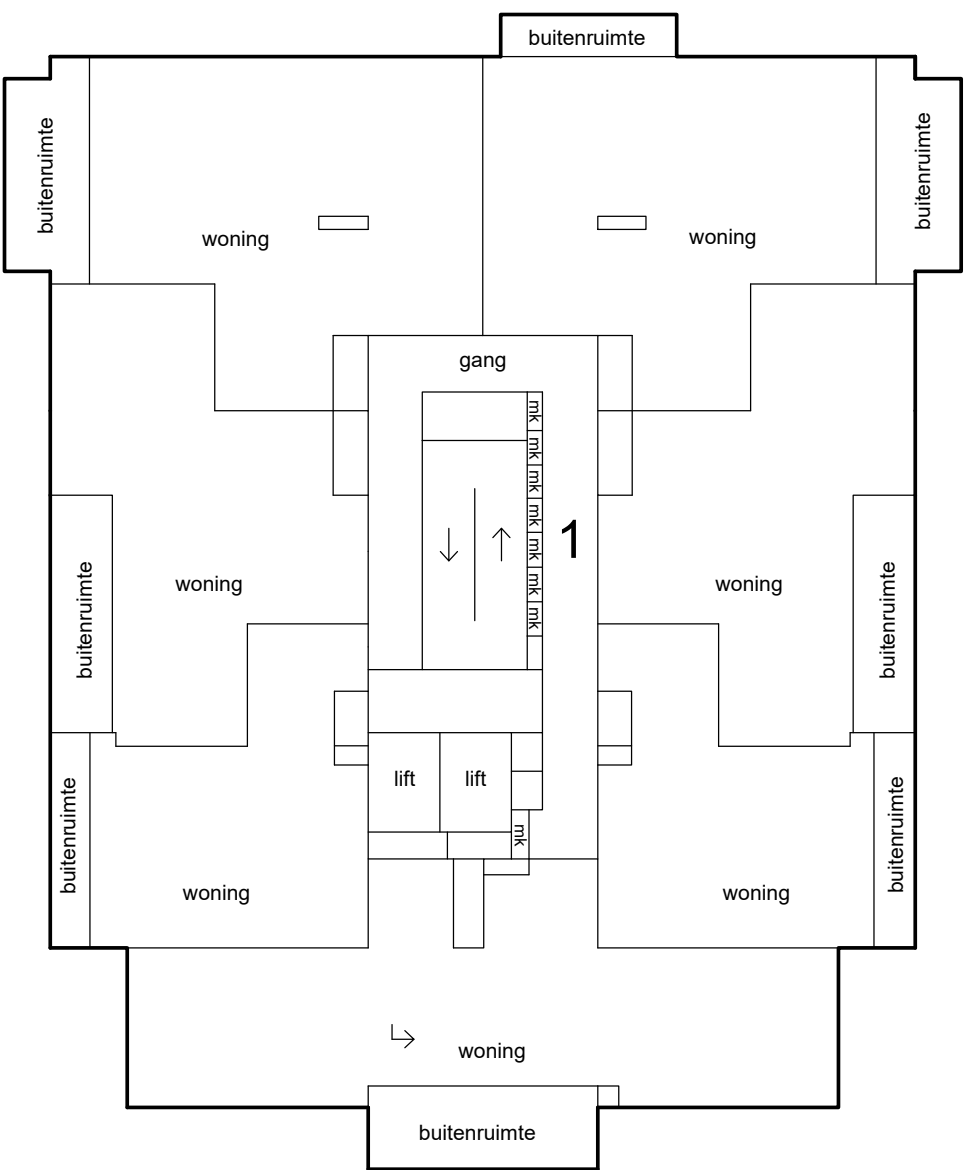
8e etage



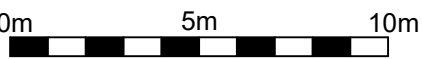
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 6



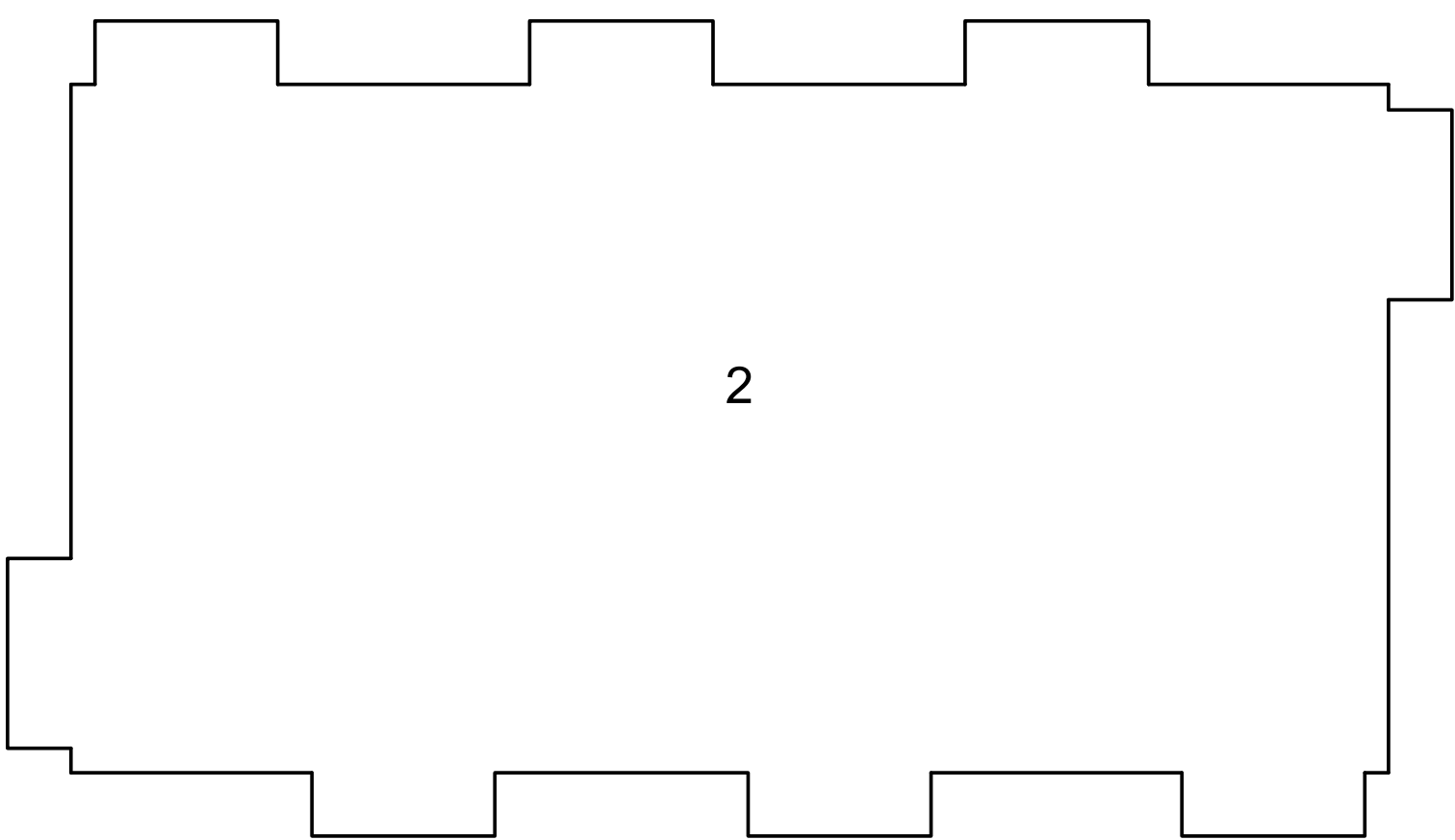
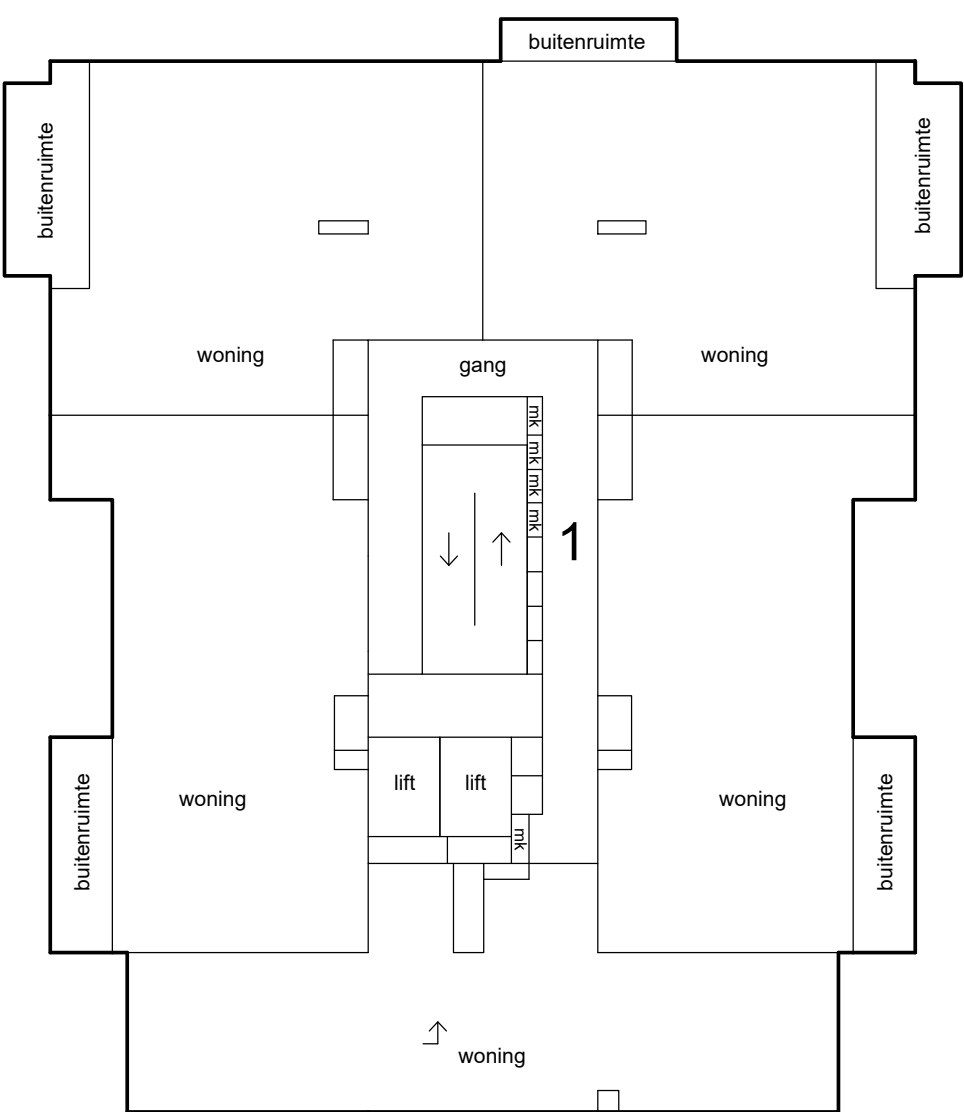
9e etage



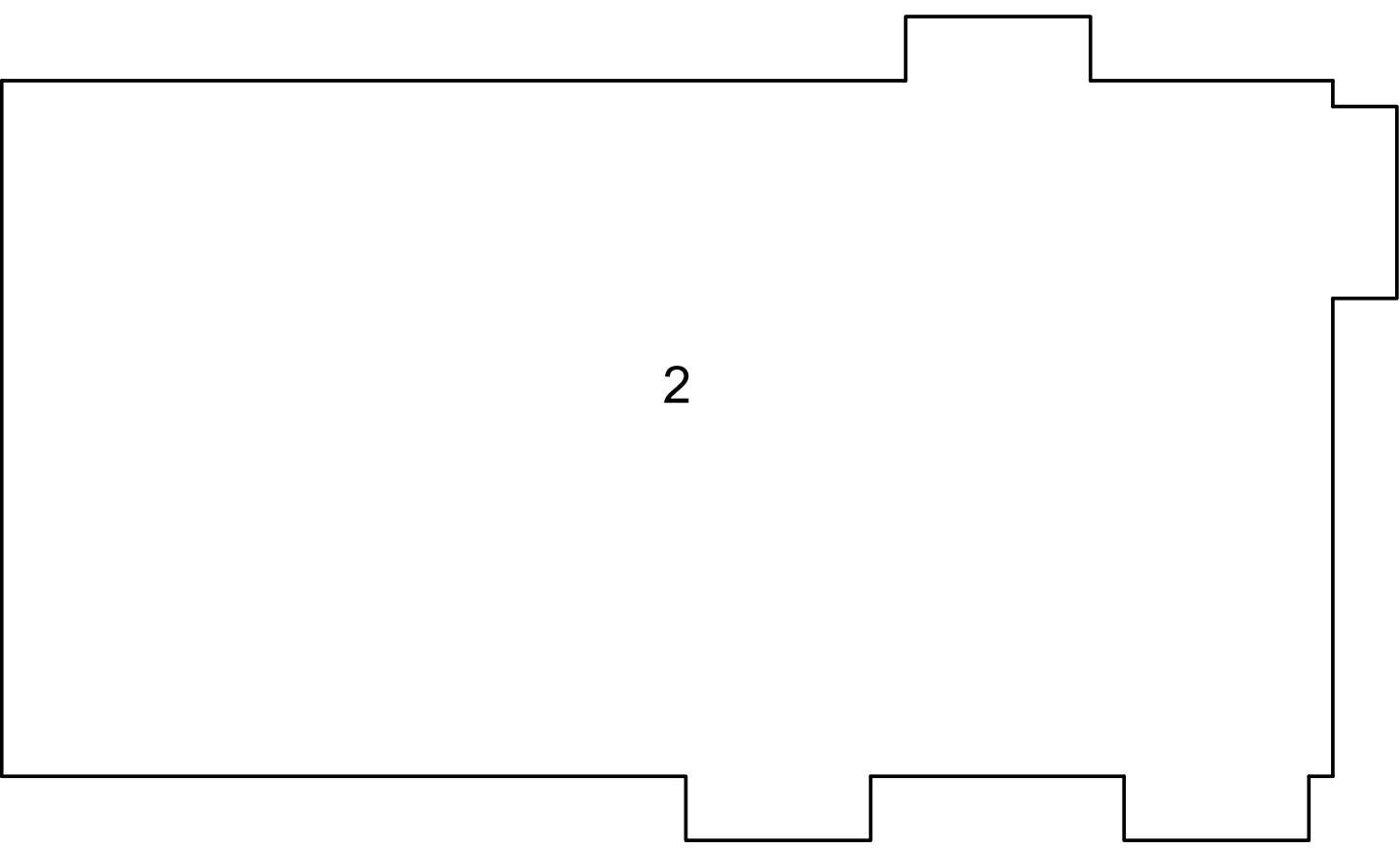
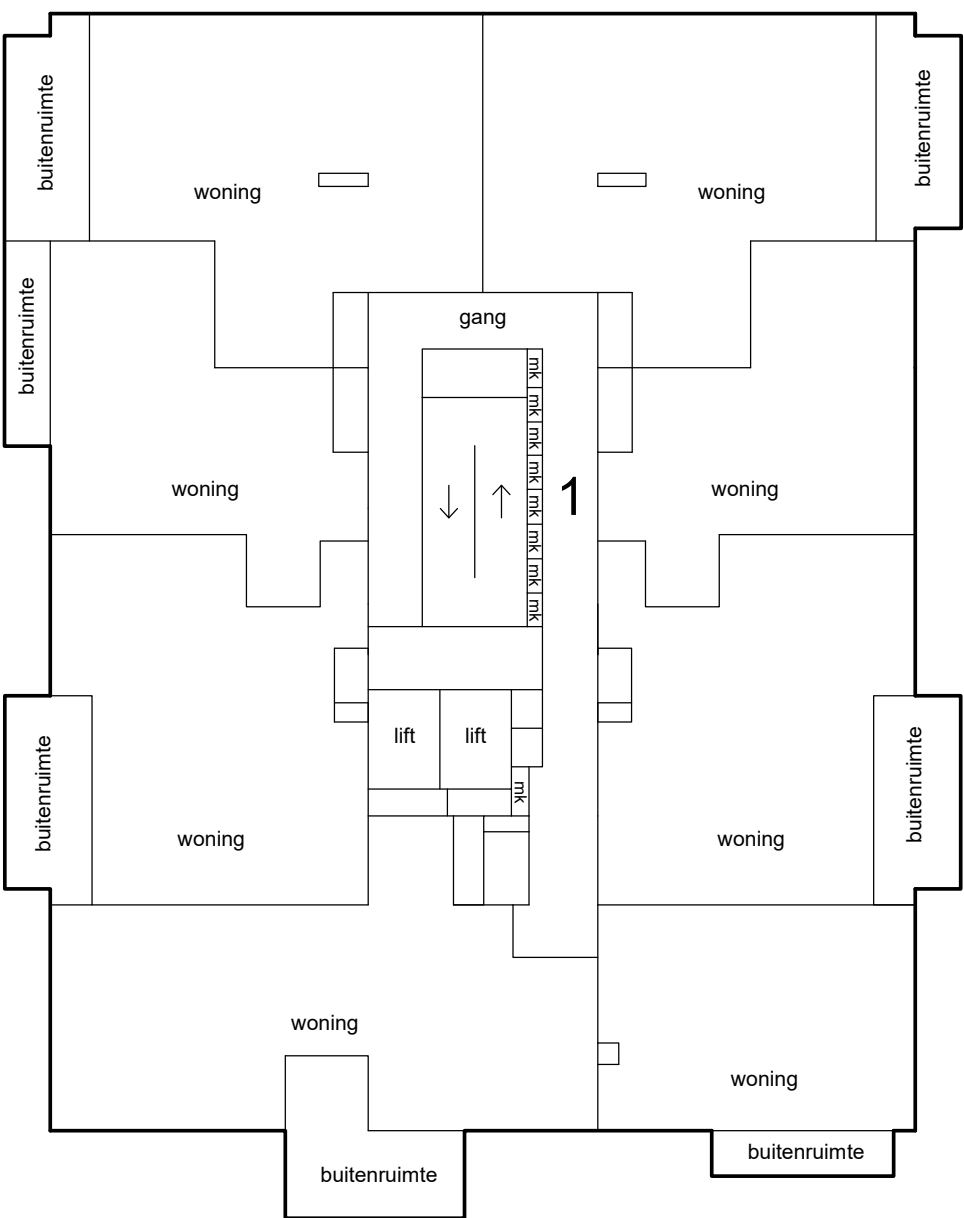
10e etage



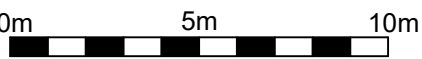
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 7



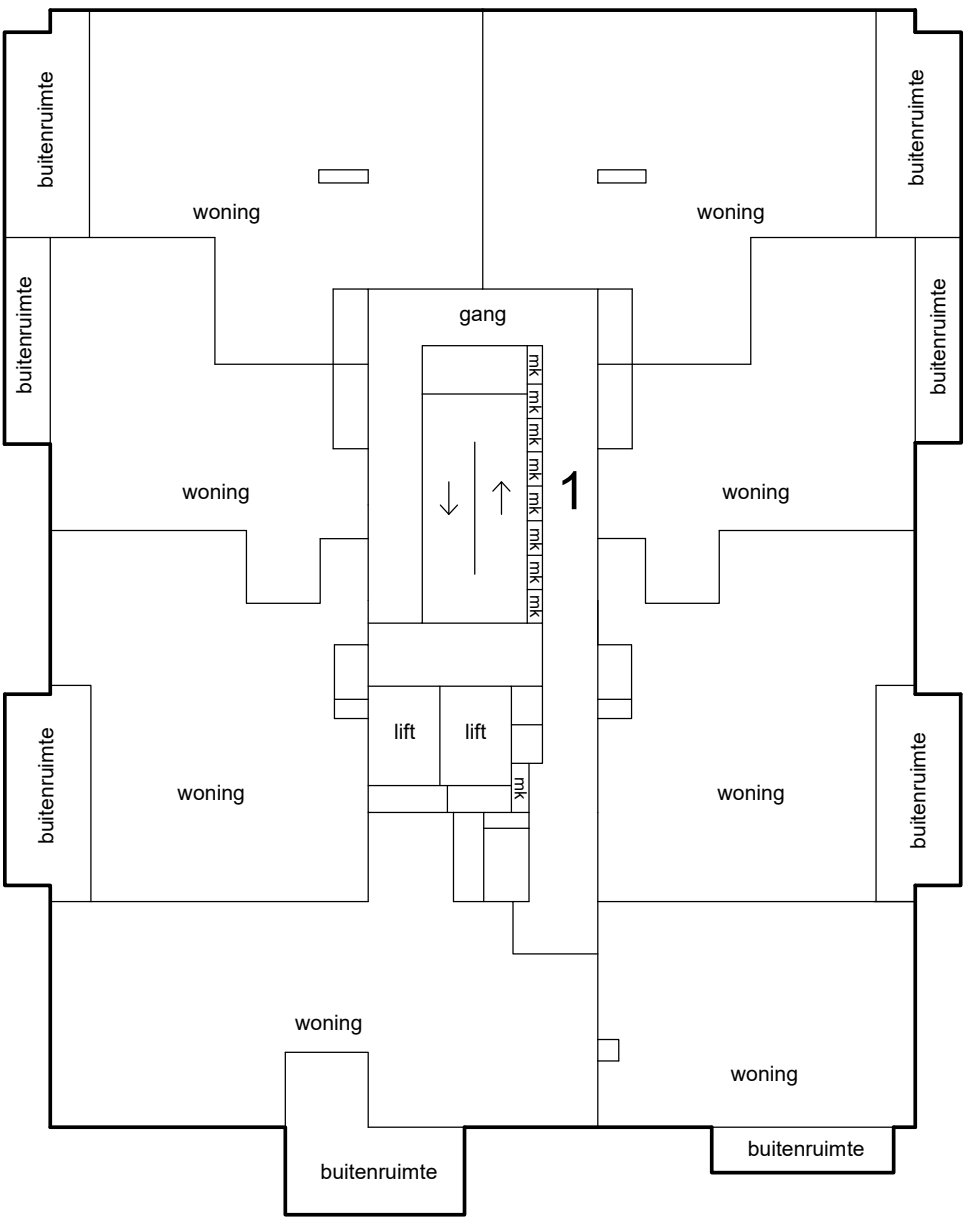
11e etage



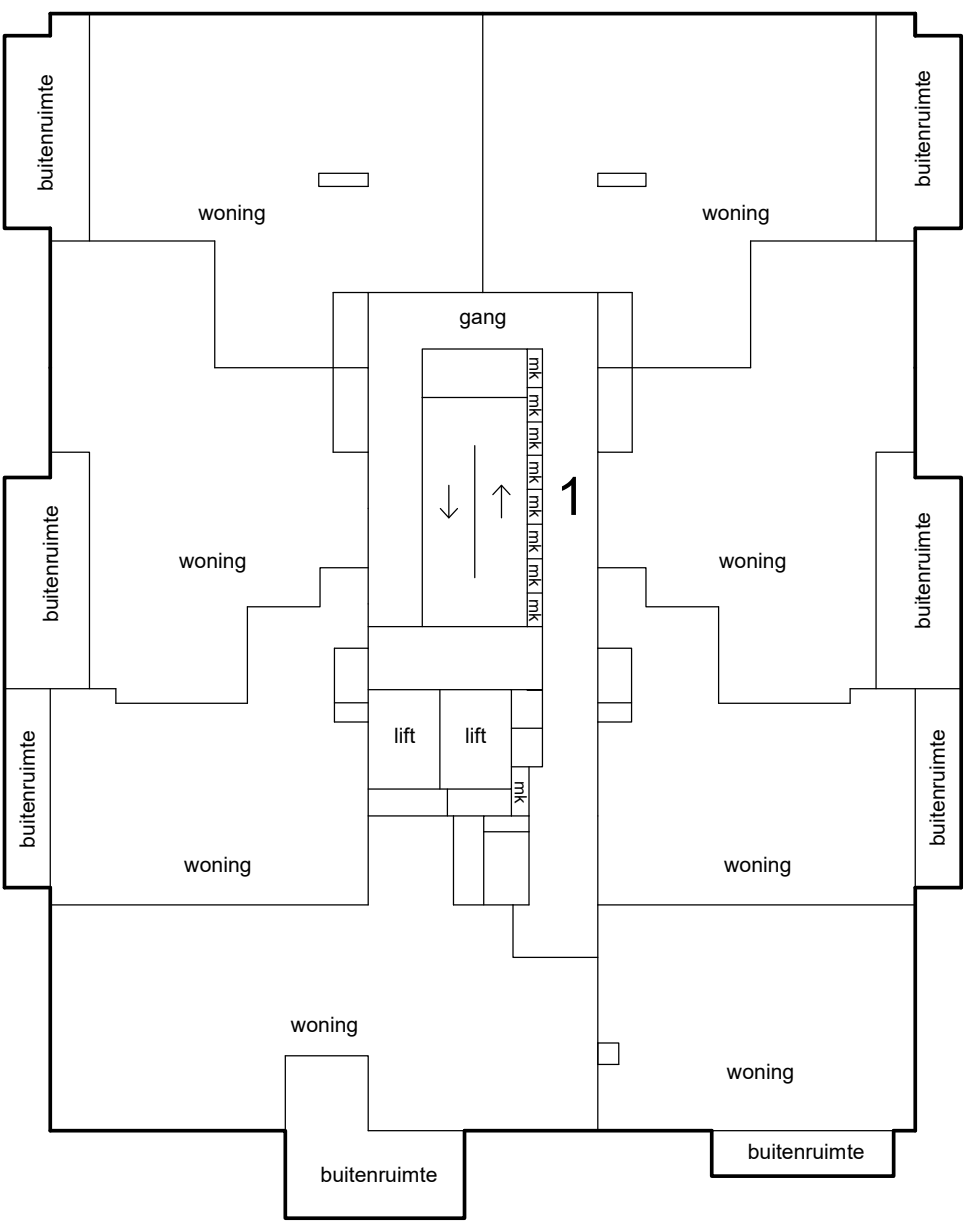
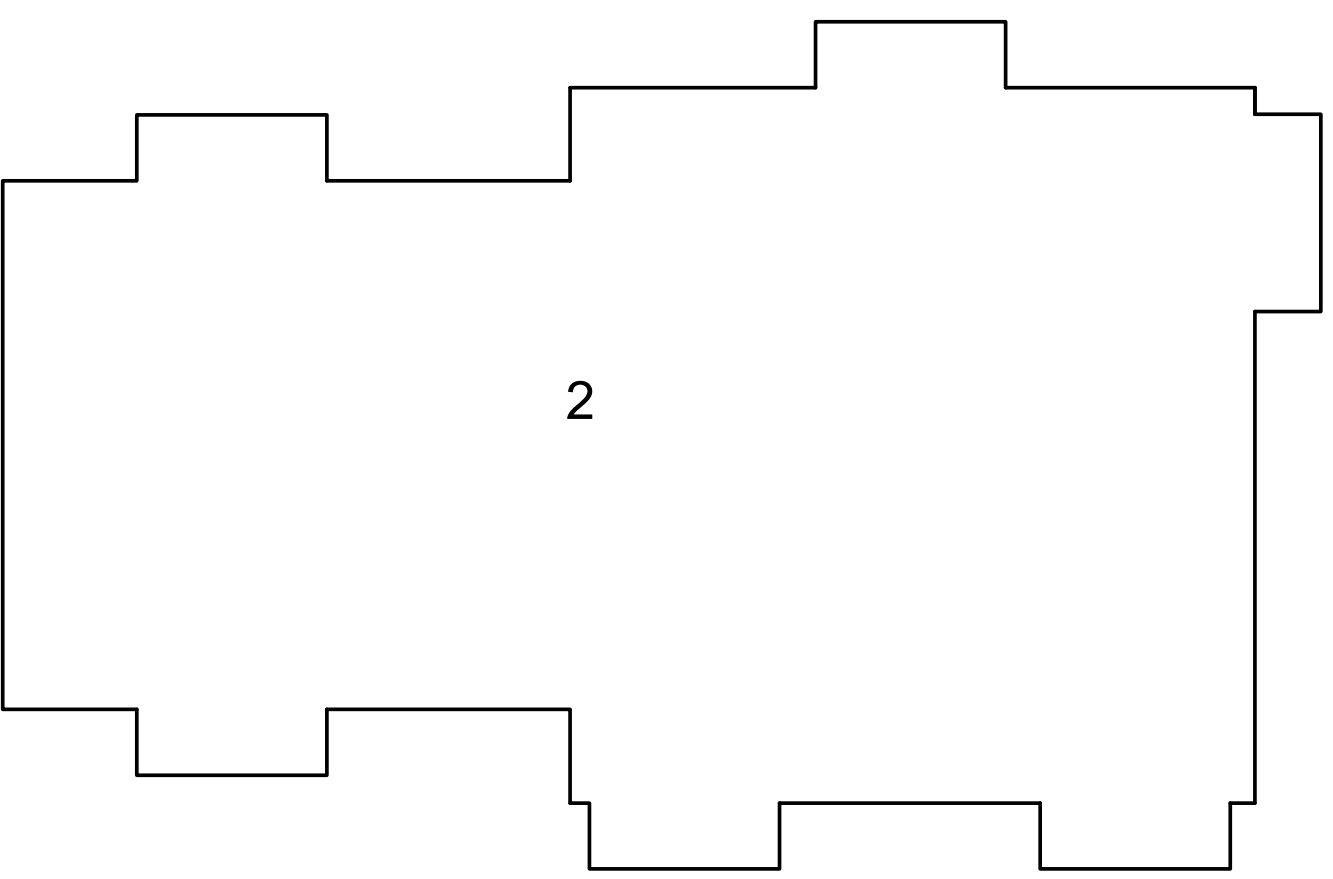
12e etage



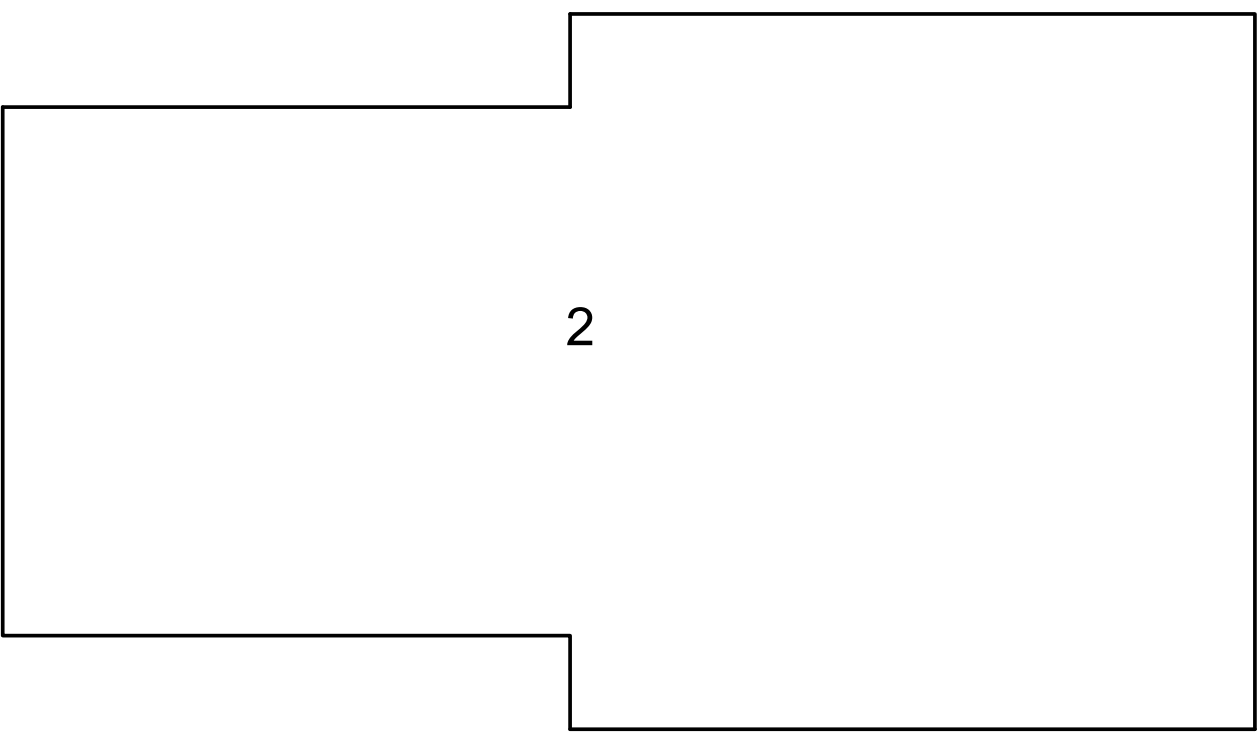
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 9 bladen
Blad 8

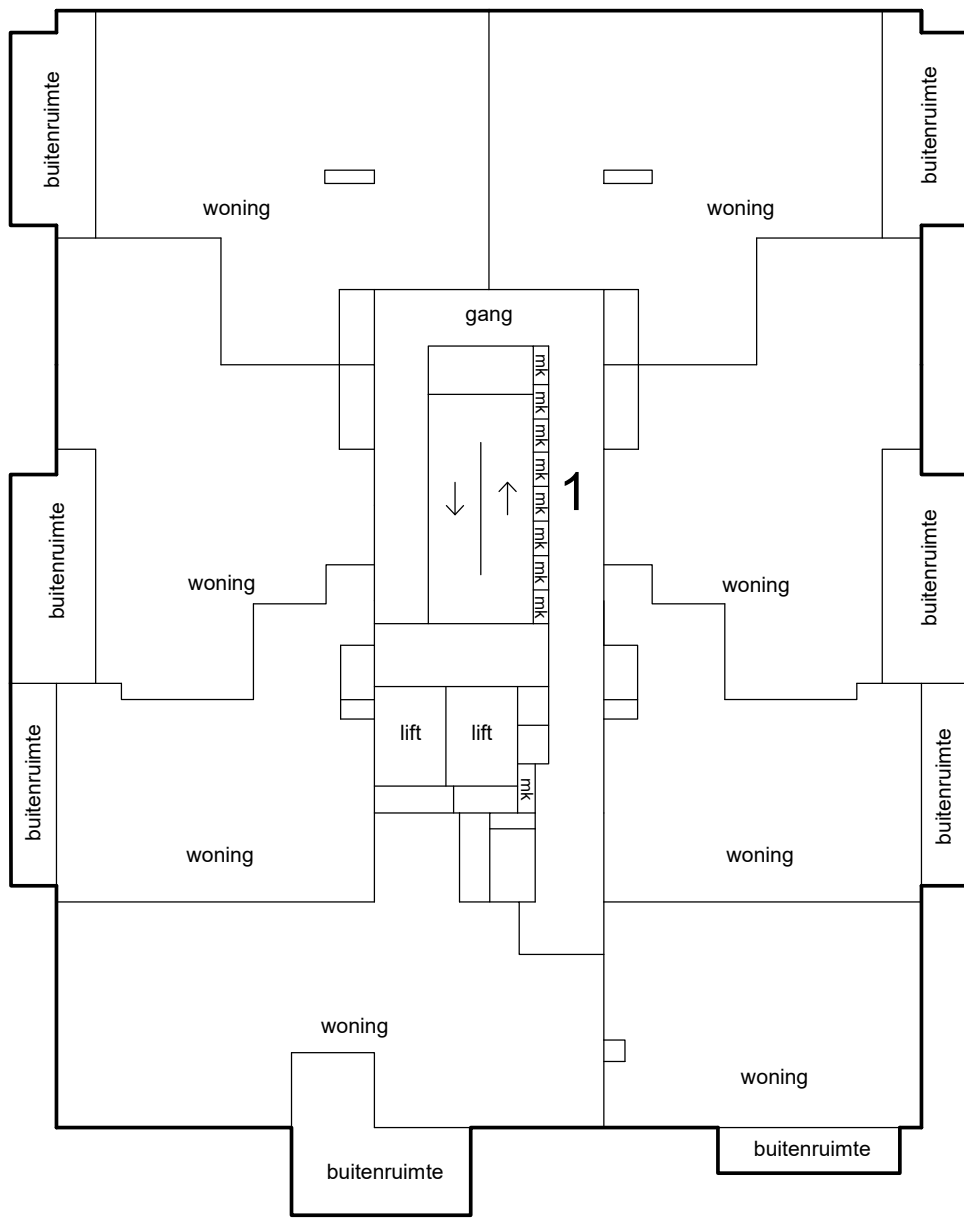


13e etage

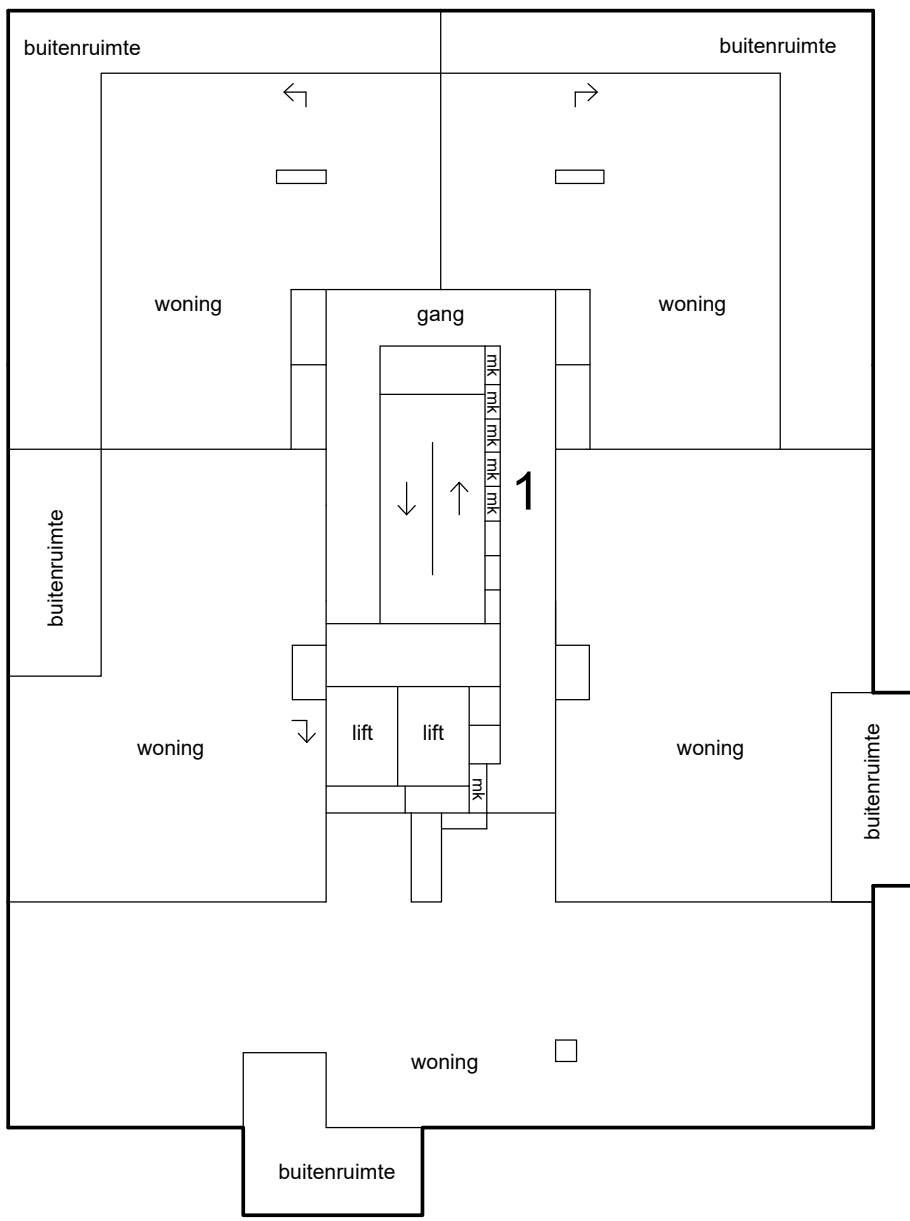


14e etage

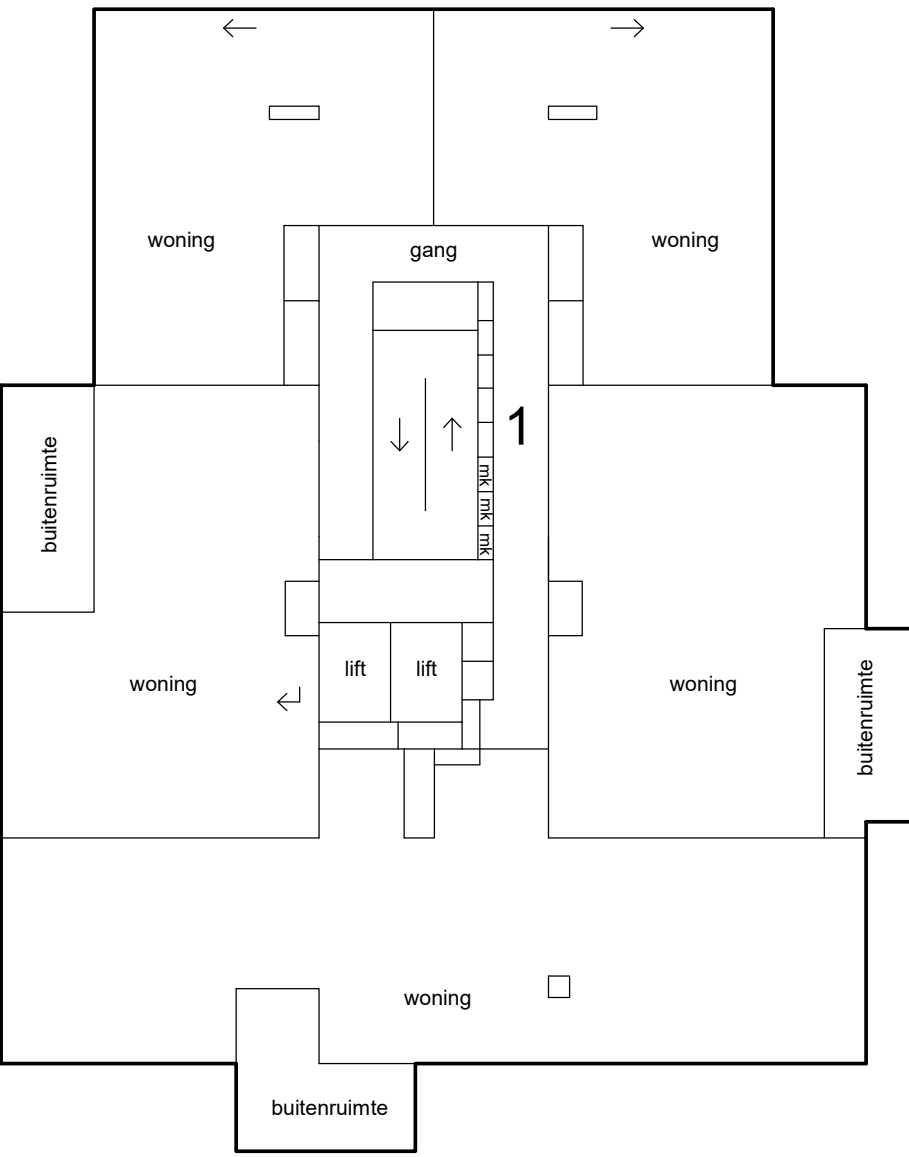




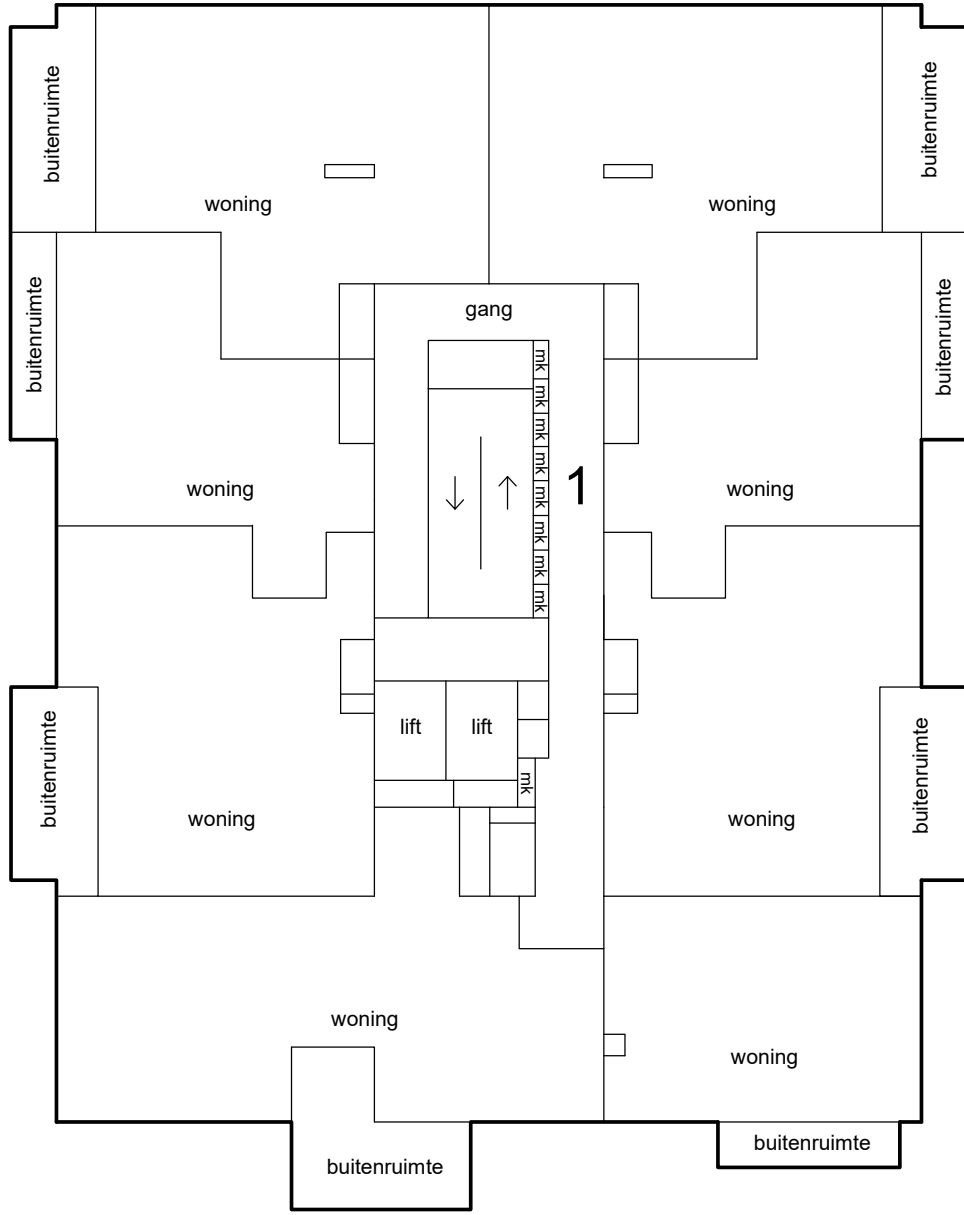
15e etage



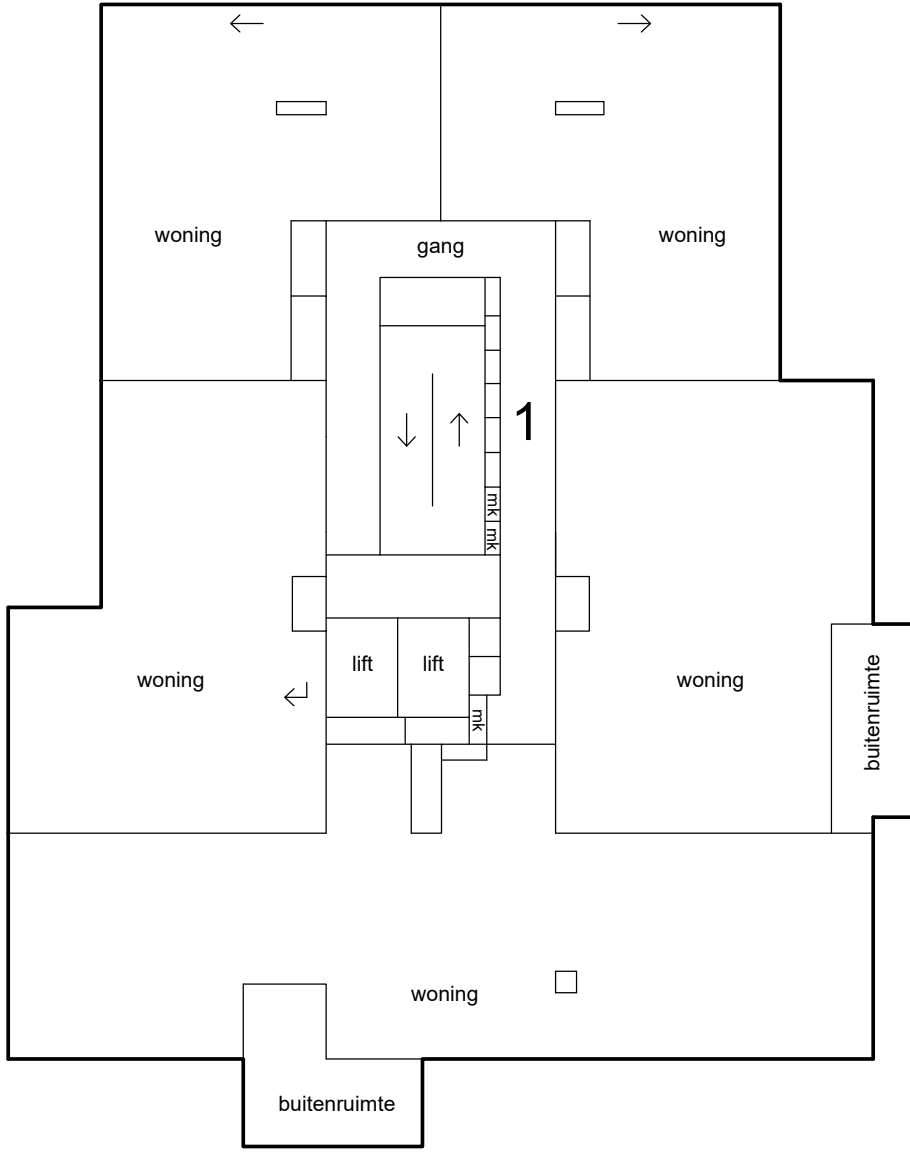
18e etage



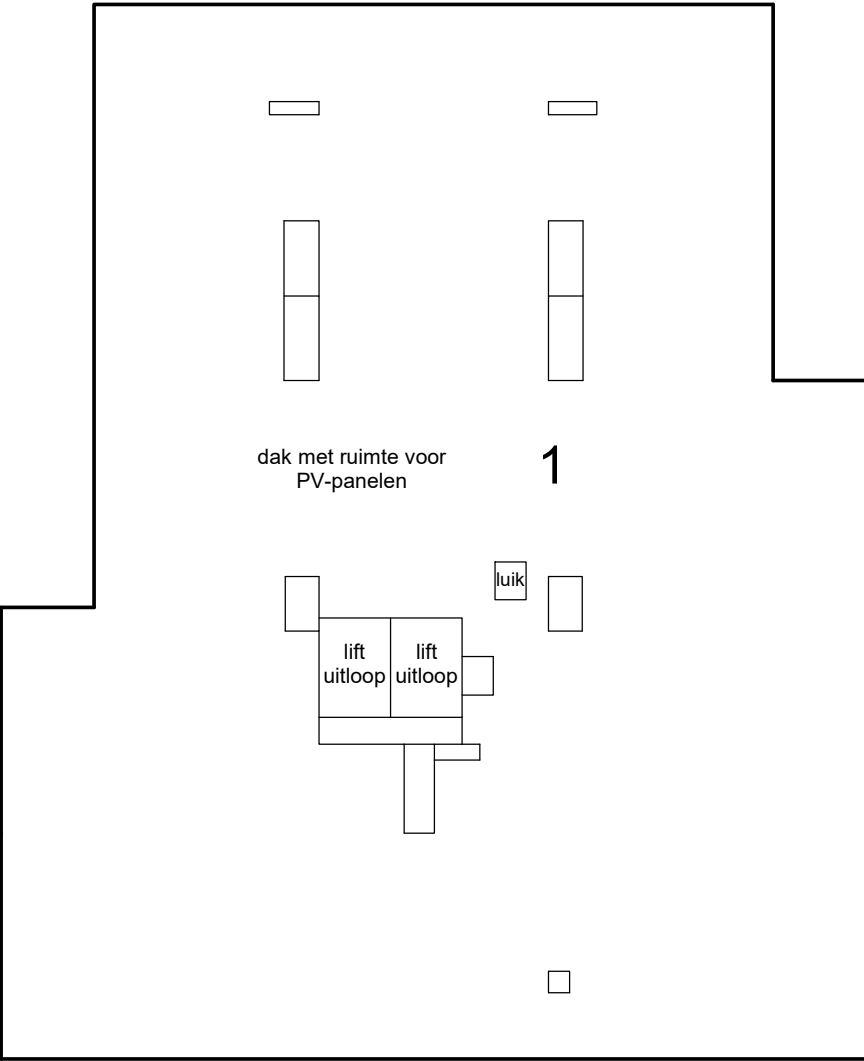
21e etage



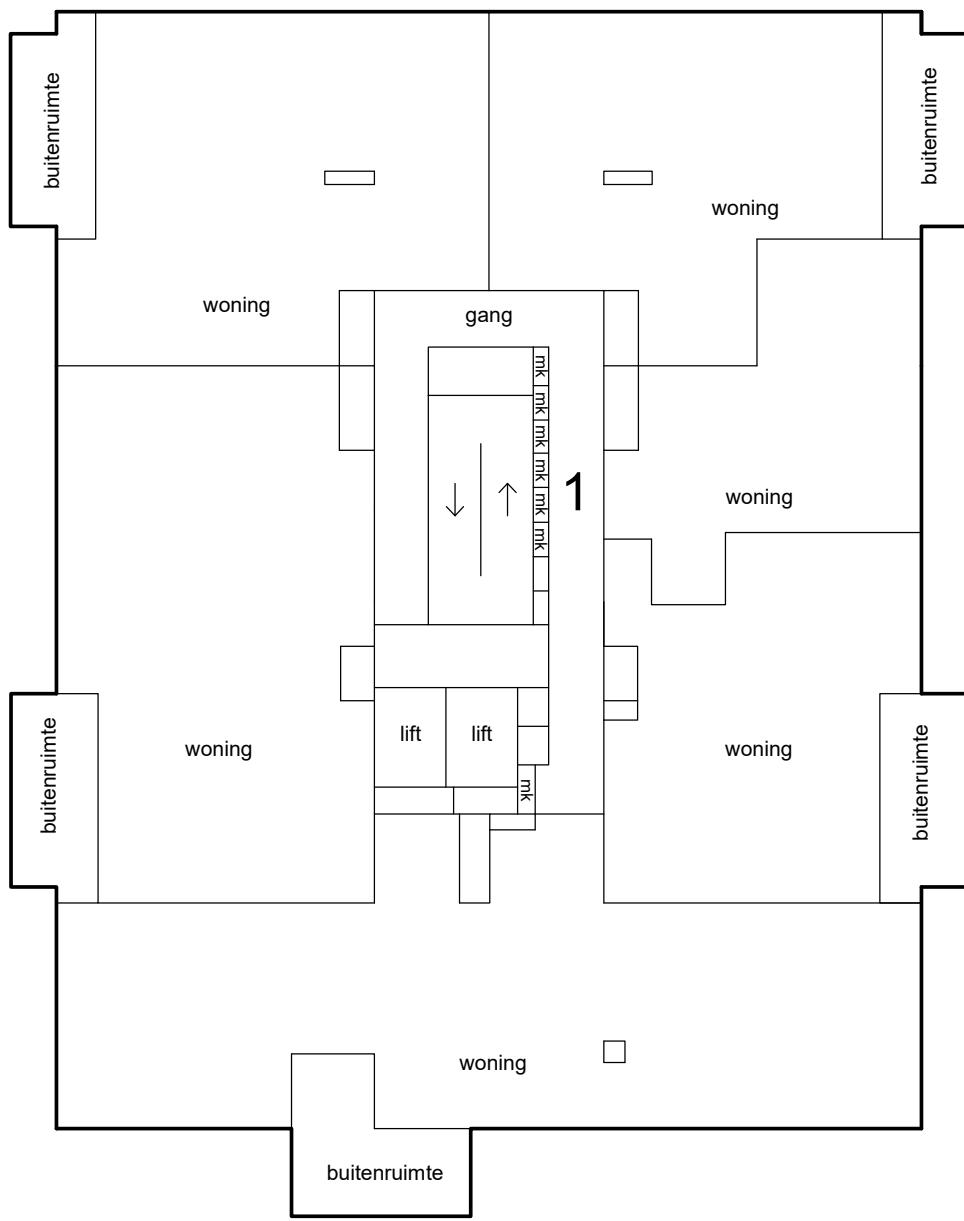
16e etage



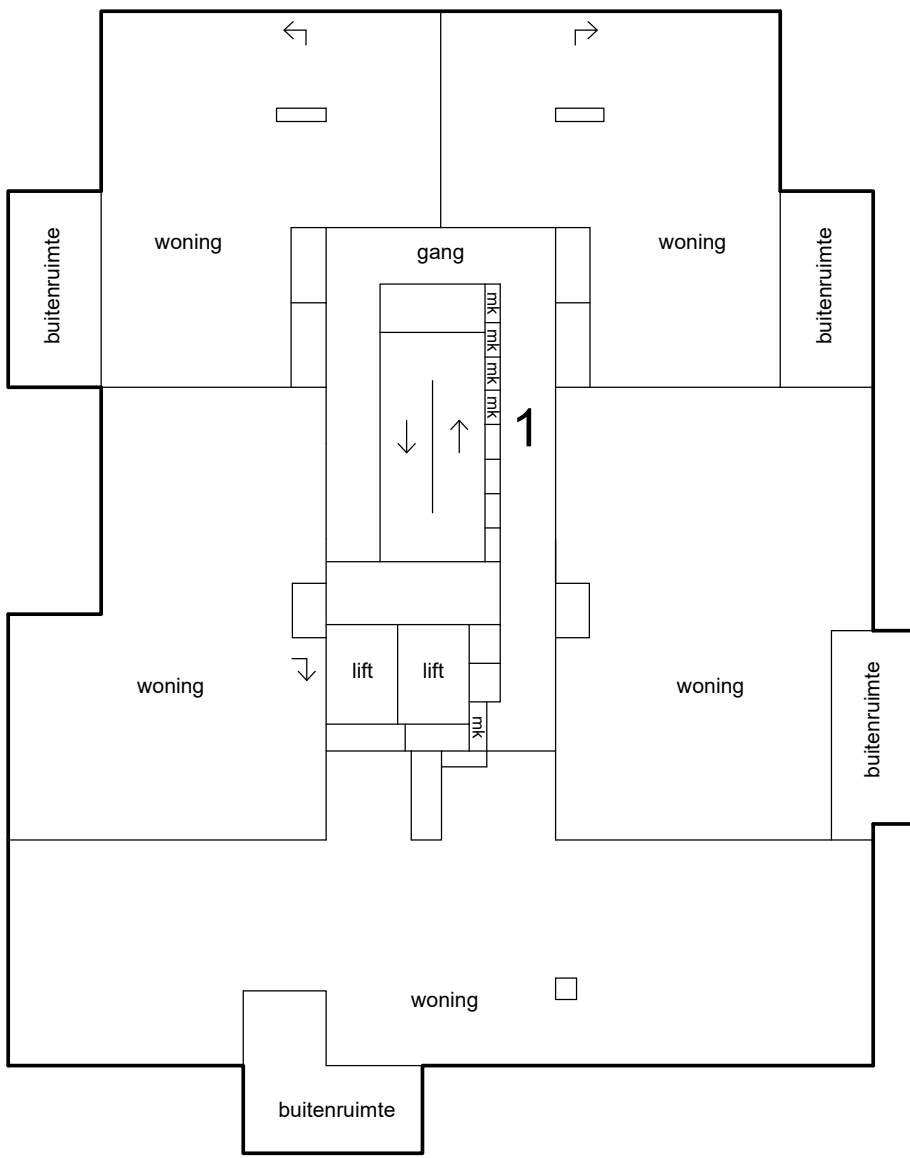
19e etage



dak



17e etage



20e etage

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



0m 5m 10m