Ontwerp d.d.10 februari 2022 door Klépierre - uitdrukkelijk onder voorbehoud van wijzigingen

WIJZIGING HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN[1] "Godebaldkwartier"[2] te Utrecht

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Meindert Rudolf Hendrik Krans, notaris te Rotterdam: @,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. **Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan het Godebaldkwartier 54 te 3511 DX Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30128837, hierna te noemen: **HCMNL**;
b. de **gemeente Utrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende aan het Stadsplateau 1 te 3521 AZ Utrecht, (correspondentieadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van @, kenmerk @, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353,
hierna te noemen: **de Gemeente**;
c. **Instituut Religieuzen van de Eucharistie**, een kloostergemeenschap naar Belgisch recht, gevestigd te [1170 Watermaal-Bosvoorde (België), Léopold Wienerlaan 26] en terzake van de inschrijving van deze akte woonplaats kiezend te 3511 DZ Utrecht, Godebaldkwartier 74,
hierna te noemen: **IRE**;
d. [*de personalia van de 23 bewoners van het Moreelsepark*],
hierna te noemen: **de Bewoners**;
e. **Stedin Netten B.V.**, een naamloze vennootschap, gevestigd en kantoorhoudende te 3011 TA Rotterdam op het adres Blaak 8 (correspondentieadres: Postbus 49, 3000

[1] Dit ontwerp is onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijziging naar aanleiding van gesprekken met andere stakeholders in het gebied.
[2] Let op: na definitieve uitmeting van alle kadastrale percelen zullen de juiste kadastrale gegevens worden verwerkt in deze akte.

AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64930149, hierna te noemen: **Stedin**;

f. **Eneco Warmtenetten B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3068 AV Rotterdam op het adres Marten Meesweg 5 (correspondentieadres: Postbus 19020, 3001 BA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27185188, hierna te noemen: **Eneco**.

De volmachtgevers sub a., c. en d., hierna tezamen ook te noemen: Eigenaars.
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Inleiding

1. In het kader van de revitalisering van "Hoog Catharijne" heeft in de afgelopen jaren uitbreiding van het onder meer het bouwdeel Godebaldkwartier plaatsgevonden. Het Godebaldkwartier omvat onder meer parkeergarages en fietsenstallingen, kantoren, winkels, woningen en een voetgangersgebied, gelegen te Utrecht en thans plaatselijk bekend als [3]@. Tevens heeft er een herverdeling van het winkelgebied in het Godebaldkwartier plaatsgevonden. Onderdeel daarvan is een aanpassing in de begrenzing tussen het winkelgebied en het klooster met kerkcentrum van IRE.
2. De sub 1. genoemde revitalisering heeft plaatsgevonden overeenkomstig de daartoe door de gemeente Utrecht verleende omgevingsvergunning(en) en in overeenstemming met de voorwaarden waaronder de grondpercelen door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. HCMNL heeft de voor de uitbreiding van het bouwdeel Godebaldkwartier benodigde gronden in erfpacht uitgegeven gekregen.
3. HCMNL heeft tevens besloten tot verkoop over te willen gaan van de tot haar appartementsrechten behorende kantoren.
4. In het kader van vorenstaande zijn de Eigenaars met elkaar overeengekomen om:
   a. de bestaande onderondersplitsing van de kantoren en het klooster met kerkcentrum op te heffen;
   b. de bestaande ondersplitsing van de commerciële ruimten (winkels, kantoren en klooster met kerkcentrum) op te heffen;
   c. de bestaande hoofdsplitsing te wijzigen naar de situatie zoals die is ontstaan na genoemde revitalisering.
5. Voorafgaand aan de onder 4 omschreven stappen vindt een aantal voorbereidende rechtshandelingen plaats, waaronder het leveren van een onverdeeld aandeel in de percelen die zich thans nog buiten de hoofdsplitsing bevinden. Tevens zullen bestaande beperkte rechten en erfdienstbaarheden worden opgeheven en vervolgens weer worden gevestigd.

[3] Let op: de plaatselijke aanduiding wordt nog verder uitgewerkt.

CONCEPT

6. Op grond van vorenstaande zullen in deze akte de volgende hoofdstukken worden uitgewerkt:
   - Hoofdstuk I: Vaststelling gerechtigdheid bestaande appartementsrechten, wijze van verkrijging, hypothecaire belasting en van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden en overige bijzondere bepalingen;
   - Hoofdstuk II: opheffing rechten van erfpacht Stedin en Eneco;
   - Hoofdstuk III: nieuwe bepalingen erfpacht appartementsrecht IRE/kwalitatieve verplichting/kettingbeding;
   - Hoofdstuk IV: HCMNL draagt een onverdeeld aandeel in de aan de splitsing in appartementsrechten toe te voegen erfpachtrechten over aan elk van de hiervoor onder c. en d. genoemde eigenaars. De gezamenlijke gerechtigdheid tot deze appartementsrechten is een juridische vereiste om deze in de splitsing in appartementsrechten op te kunnen nemen;
   - Hoofdstuk V: de onder 4.a. bedoelde onderondersplitsing en de onder 4.b. bedoelde ondersplitsing worden opgeheven;
   - Hoofdstuk VI: de hoofdsplitsing in appartementsrechten wordt gewijzigd. De onder Hoofdstuk IV overgedragen erfpachtsrechten worden toegevoegd aan de splitsing in appartementsrechten en de begrenzing en omschrijving van de privé gedeelten waar de hoofdsplitsing recht op geeft worden aangepast en geactualiseerd en het splitsingsreglement wordt geactualiseerd en aangepast;
   - Hoofdstuk VII: de hervestiging van de opstalrechten ten behoeve van Eneco en Stedin en de hervestiging van erfdienstbaarheden;
   - Hoofdstuk VIII: slotbepalingen.

HOOFDSTUK I

A. Appartementsrechten, gerechtigdheid, beperkte rechten

I. HCMNL is gerechtigd tot:
   1. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkel- en kantorencomplex met toebehoren gelegen te Utrecht, tussen en aan het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel, en de Westerstraat, bestaande uit:
      a. in de kelderverdiepingen, op de begane grond en op de tussenverdieping: twee parkeergarages, magazijn- expeditie- en technische ruimten, een rijwielstalling, showrooms, kantoren, berging ten behoeve van het klooster, trappenhuizen, roltrappen en liften met entrees;
      b. op de eerste en tweede verdieping:
      een markt, kiosken, winkels, restaurants, showrooms, kantoren, magazijn-, expeditie- en technische ruimten, trappenhuizen, roltrappen, liften met entrees, alsmede een voetgangersgebied en terrassen;

c. op de derde tot en met de achtste verdieping:
kantoren, terrassen, magazijn- en technische ruimten, trappenhuizen, liften, toegangsruimten, technische ruimten en machinekamers ten behoeve van de liften;
d. op de negende verdieping:
kantoren, terrassen, een klooster, technische ruimten, trappenhuizen, liften en machinekamer ten behoeve van de liften;
c. op de tiende verdieping:
technische ruimten, trappenhuizen, alsmede machinekamers ten behoeve van de liften;

kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 26**, uitmakende het een miljoen zevenhonderd achtenveertigduizend vierhonderd zevenendertig / een miljoen achthonderd eenendertigduizend zevenhonderd tiende (1.748.437 / 1.831.710e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van een winkel- en kantorencomplex met toebehoren, gelegen te Utrecht, tussen en aan het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel, en de Westerstraat, bestaande uit:

a. in de kelderverdiepingen, op de begane grond en op de tussenverdieping:
twee parkeergarages, magazijn- expeditie- en technische ruimten, een rijwielstalling, showrooms, kantoren, berging ten behoeve van het klooster, trappenhuizen, roltrappen en liften met entrees;
b. op de eerste en tweede verdieping:
een markt, kiosken, winkels, restaurants, showrooms, kantoren, een klooster met kerkcentrum, magazijn-, expeditie- en technische ruimten, trappenhuizen, roltrappen, liften met entrees, alsmede een voetgangersgebied en terrassen;
c. op de derde tot en met de achtste verdieping:
kantoren, terrassen, magazijn- en technische ruimten, trappenhuizen, liften, toegangsruimten, technische ruimten en machinekamers ten behoeve van de liften;
d. op de negende verdieping:
kantoren, terrassen, een klooster, technische ruimten, trappenhuizen, liften en machinekamer ten behoeve van de liften;
e. op de tiende verdieping:
technische ruimten, trappenhuizen, alsmede machinekamers ten behoeve van de liften;

CONCEPT

kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969- A, appartementsindex 1, uitmakende het een miljoen drieëntachtigduizend zevenhonderd tien / een miljoen achthonderd eenendertigduizend zevenhonderd tiende (1.783.710 / 1.831.710e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de rechten van erfpacht en opstal, eindigend op eenendertig december tweeduizend negenenzestig, op de percelen, eigendom van de gemeente Utrecht, met de daarop gestichte opstallen, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel en de Westerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 7925, 7926, 7927, 7928, 7929, 7930, 7931, 7932 en 7935, tezamen groot een hectare, zesendertig are drieëntwintig centiare;

b. het onder-onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
   a. op de begane grond en op de tussenverdieping:
      een lift en entree;
   b. op de eerste tot en met achtste verdieping:
      een lift;
   c. op de negende verdieping:
      kantoorruimten met terrassen en balkons en patio, alsmede een lift met entree;
   d. op de dakverdieping:
      een machinekamer ten behoeve van de lift;

   gelegen in het Godebaldkwartier te Utrecht, kadastraal bekend gemeente **Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 28**, uitmakende het elfduizend eenhonderd zesenveertig / vijfendertigduizend tweehonderd drieënzeventigste (11.146 / 35.273e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een klooster met toebehoren gelegen in het Godebaldkwartier te Utrecht, plaatselijk bekend Westerstraat 24 bestaande uit:
   a. op de begane grond en op de tussenverdieping:
      een lift, een entree en een berging;
   b. op de eerste en tweede verdieping:
      een klooster met kerkcentrum, een liften met entree en terrassen;
   c. op de derde tot en met de achtste verdieping:
      een lift;
   d. op de negende verdieping:
      woonruimten met terrassen en balkons en patio, alsmede een lift met entree;

CONCEPT

e. op de dakverdieping:
een machinekamer ten behoeve van de lift;

kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969- A, appartementsindex 27, uitmakende het vijfendertig duizend tweehonderd drieënzeventig / een miljoen achthonderd eenendertigduizend zevenhonderd tiende (35.273 / 1.831.710e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 1;

HCMNL heeft het onderappartementsrecht met index 26 verkregen:

- deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op eenendertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4540, nummer 36, van het afschrift van een akte van levering op dertig december daarvoor verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam;
- deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4538, nummer 48, reeks Utrecht, van het afschrift van een akte van inbreng op achtentwintig december daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude;

HCMNL heeft het onder-onderappartementsrecht met index 28 verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op drieëntwintig oktober negentienhonderd eenennegentig in register Hypotheken 4, deel 6904, nummer 59, van het afschrift van een akte van levering op tweeëntwintig oktober daarvoor verleden voor, J.W.F. Swane, destijds notaris te Utrecht.

II. IRE is gerechtigd tot:
het onder-onderappartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexnummer 7969-A, appartementsindex 29**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een klooster met kerkcentrum gelegen in het Godebaldkwartier te Utrecht, plaatselijk bekend Westerstraat 24 bestaande uit:
a. op de begane grond:
een berging;
b. op de eerste en tweede verdieping:
een klooster met kerkcentrum en terrassen;

uitmakende het vierentwintigduizend eenhonderd zevenentwintig / vijfendertig duizend tweehonderd drieënzeventig (24.127 / 35.273e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 27,

hierna te noemen: **het appartementsrecht IRE**.
IRE heeft het onder-onderappartementsrecht verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op eenentwintig augustus negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4, deel 3661, nummer 69, van het afschrift van een akte van levering op achttien augustus negentienhonderd achtenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane voornoemd, mede in verband met de hierna onder C. omschreven akte van onder-ondersplitsing in appartementsrechten.

III. [*gerechtigdheid alle bewoners Moreelsepark + titel*]

Beperkte rechten

Het onderappartementsrecht met index 26 is belast met een recht van erfpacht tot het gebruik van twee afgesloten hoogspanningsruimten, begrensd door de muren, vloeren en plafonds van die ruimten en met in elk van die ruimten een transformator, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur en al hetgeen daartoe verder behoort ten behoeve van Stedin Netten B.V., blijkens inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zes april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68053, nummer 180, van het afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op vijf april daarvoor verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, hierna te noemen: **het Erfpachtrecht Stedin**.
Het onderappartementsrechten met index 26 is verder belast met een recht van erfpacht tot het gebruik van een afgesloten technische ruimte, aangeduid als HC6, gelegen op niveau maaiveld en begrensd door de muren, vloer en plafond van die ruimte en met in die ruimte een onderdeel van de WKOD-Installatie bestaande uit energiemeter en afleverset, inclusief het bijbehorende kabel- en leidingentracé en al hetgeen daartoe verder behoort ten behoeve van Eneco Wamtenetten B.V., blijkens inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien augustus tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 76214, nummer 51, van het afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op vijftien augustus daarvoor verleden voor genoemde notaris Krans, hierna te noemen: **het Erfpachtrecht Eneco**.

B. Erfpacht, gebouw, uitgifte rechten van erfpacht en opstal

1. De hiervoor omschreven grond en opstallen vormen het complex genaamd "Godebaldkwartier / Moreelse Park", hierna aangeduid als: "Gebouw".
2. De erfpacht en het opstalrecht zijn uitgegeven bij akte op zevenentwintig december negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achtentwintig december negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2701, nummer 36, welke akte is gerectificeerd bij akte op dertig december negentienhonderd vijfenzeventig verleden

voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op dertig december negentienhonderd vijfenzeventig diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 3054, nummer 52, reeks Utrecht.

3. Op de erfpacht en het opstalrecht zijn van toepassing:
   a. de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "Hoog Catharijne", vastgesteld bij akte op dertig december negentienhonderd achtenzestig verleden voor mr. J.W.F. Swane, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op dertig december negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4, deel 2099, nummer 12, welke Algemene Voorwaarden geactualiseerd zijn vastgesteld bij akte op zestien september tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, hierna te noemen: de Geactualiseerde AV";
   b. de vaststelling canon en beheerovereenkomst, vastgelegd bij akte op zeventien oktober negentienhonderd vierentachtig verleden voor notaris mr. J.W.F. Swane, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achttien oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 4913, nummer 71;
   c. een akte van vestiging erfpacht op een november tweeduizend achttien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op een november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74310, nummer 8, welke akte werd verbeterd bij bijhoudingsverklaring, welke op dertien november tweeduizend achttien werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op dertien november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74377 nummer 125, en welke akte werd verbeterd bij proces-verbaal van verbetering op acht november tweeduizend achttien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74361 nummer 78;
   d. voor de appartementsrechten waartoe HCMNL gerechtigd is:
      de overeenkomst tot aanpassing van het canonherzieningsysteem voor het erfpachtrecht Hoog Catharijne, de Knip-erfpacht van tien oktober tweeduizend

zeven, vastgelegd bij akte op elf januari tweeduizend elf verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf januari tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59417, nummer 73, alsmede de tussen de Gemeente en HCMNL overeengekomen aanvullingen danwel wijzigingen zoals verwoord in het aan deze akte te hechten memo, hierna te noemen: **de Knip-erfpacht**. Aangezien bij de Knip-erfpacht alleen de Gemeente en HCMNL partij waren, heeft hetgeen bij de Knip-erfpacht is overeengekomen slechts obligatoire werking tussen de Gemeente en HCMNL;
en

e. de bijzondere voorwaarden zoals vastgelegd in de onderscheiden akten van uitgifte erfpacht.

C. Splitsing in appartementsrechten

1. De rechten van erfpacht en opstal en het Gebouw, zijn gesplitst in twee (hoofd)appartementsrechten bij akte op zeven juli negentienhonderd zesenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op zeven juli negentienhonderd zesenzeventig in register Hypotheken 4, deel 3158, nummer 56, waarbij de hoofdappartementsrechten met indices 1 en 2 ontstonden, hierna te noemen: **de Hoofdsplitsing**.
2. Het appartementsrecht met index 2 is ondergesplitst bij akte op acht juli negentienhonderd zesenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op acht juli negentienhonderd zesenzeventig in register Hypotheken 4, deel 3159 nummer 31, hierna te noemen: **de Ondersplitsing Woningen**.
3. Het appartementsrecht met index 1 is ondergesplitst bij akte op achttien augustus negentienhonderd achtenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht achttien augustus negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4, deel 3661, nummer 11, waarbij de onderappartementsrechten met indices 26 en 27 ontstonden, hierna te noemen: **de Ondersplitsing Commercieel**.
4. Het onderappartementsrecht met index 27 is verder ondergesplitst bij akte op tweeëntwintig oktober negentienhonderd eenennegentig verleden voor notaris J.W.F. Swane, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op drieëntwintig oktober negentienhonderd eenennegentig in register Hypotheken 4, deel 6904, nummer 58,

waarbij de onder- onderappartementsrechten met indices 28 en 29 ontstonden, hierna te noemen: **de Onderondersplitsing**.

D. Bestaande erfdienstbaarheden

Voor bekend erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar de akte van Hoofdsplitsing waarin woordelijk staat vermeld:

"*2. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad om te komen en te gaan van en naar het voetgangersgebied gelegen op de eerste verdieping, ten behoeve van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2, en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 1.*

3. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad om te komen van en te gaan naar de bergingen op de begane grond vanaf het Moreelsepark, ten behoeve van appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2 en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 1.
De eigenaar van het appartementsrecht 2 zal zich onthouden van het onnodig verblijf op de tot uitweg bestemde strook grond en het daarop plaatsen van voorwerpen.

4. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de ruimte voor vuilberging gelegen op de begane grond ten behoeve van appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2 en ten laste van appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 1 uit te oefenen op de minst bezwarende wijze over de expeditiegang gelegen op de begane grond tussen de ruimte van de vuilberging en de entree voor de liften.

5. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid rechtgevende op aansluiting en gebruik van een Centraal Antenne Systeem (C.A.S.) ten behoeve van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2, en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 1.
De beheerder van het C.A.S. zullen nadere regelenen omtrent de aansluiting en het gebruik worden vastgesteld.

6. PARKEERGARAGE
Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid rechtgevende op drie en twintig parkeerplaatsen in de parkeergarage Moreelsepark ten behoeve van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2, en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 1, onder navolgende bepalingen en bedingen:

a. *De eigenaar van een appartementsrecht, ontstaan na splitsing van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 2 is gerechtigd met één motorvoertuig gebruik te maken van de parkeergarage Moreelsepark te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
b. *Voormelde erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als het erfpachtsrecht eindigt, danwel als de bestemming van de parkeergarage en/of van de appartementsrechten, ontstaan na de splitsing van het appartementsrecht 2, gewijzigd wordt.*
c. *Op de toegang tot en het gebruik van de parkeergarage Moreelsepark zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden parkeergarage Moreelsepark, zoals gedeponeerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank Utrecht op negentien februari negentienhonderd zes en zeventig of zoals deze te eniger tijd mochten komen te luiden, aangevuld met de navolgende bijzondere bepalingen:*
    1. *De eigenaar van de parkeergarage Moreelsepark zal nadere regelenen vast stellen omtrent de afgifte van een parkeerbewijs aan de appartementseigenaar, die zulks verlangt.*
    2. *Het parkeerbewijs zal slechts aan de huisgenoten van de appartementsreigenaar, ten gebruike mogen worden afgestaan, zulks – bij overtreding – op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.*
d. *Het in dit artikel bepaalde omtrent de eigenaar van een appartementrecht is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker als bedoeld in na te melden Reglement van Splitsing.*"

Deze erfdienstbaarheden hierna te noemen: **de Bestaande erfdienstbaarheden**.

D. Bestaande erfdienstbaarheden ten aanzien van het appartementsrecht A-26 en A-27

In de Ondersplitsing Commercieel zijn de volgende bepalingen opgenomen:

"*2. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad om te komen en te gaan van en naar het voetgangersgebied gelegen op de eerste en op de tweede verdieping, ten behoeve van het appartementsrecht 27, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A 27 en ten laste van het appartementsrecht 26, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7969 A26.*
3. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen en te gaan van en naar de berging gelegen op de begane grond en van en naar de woonruimten gelegen op de negenden verdieping, ten behoeve van appartementsrecht 2

Voorgenomen aanpassing en herindeling van het gebouw, wijziging Hoofdsplitsing en opheffing Ondersplitsing Commercieel en Onderondersplitsing Commercieel

1. In het kader van de revitalisering van "Hoog Catharijne" zal aanpassing en herindeling van het winkelgebied in het Gebouw plaatsvinden. Onderdeel daarvan is een aanpassing in de begrenzing van het in de nieuwe splitsing te betrekken gebied en in de begrenzing tussen het winkelgebied en het klooster met kerkcentrum.
   In verband met voormelde aanpassing van de begrenzingen van het gebouw en de begrenzingen van de privé gedeelten van het gebouw dienen partijen de Hoofdsplitsing te wijzigen, zodanig dat de splitsingstekening en het reglement van splitsing in overeenstemming is met de gewijzigde inrichting en begrenzingen van het Gebouw en het bijbehorend splitsingsreglement waar nodig wordt aangepast.
2. In het kader van de vereenvoudiging van de structuur wensen partijen de Ondersplitsing en de Onderondersplitsing op te heffen.
3. De Ondersplitsing Woningen zal bij separate akte worden gewijzigd.

HOOFDSTUK II

A. Afstand doening Erfpachtrecht Stedin en Erfpachtrecht Eneco

1. Het Erfpachrecht Stedin is niet belast met hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan doet hierbij afstand van het Erfpachtrecht Stedin, hetgeen bij deze door HCMNL wordt aanvaard.
2. Het Erfpachrecht Eneco is niet belast hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan. Eneco doet hierbij afstand van het Erfpachtrecht Eneco, hetgeen bij deze door HCMNL wordt aanvaard.

B. Afstand doening Bestaande Erfdienstbaarheden

De Bewoners doen bij deze afstand van de Bestaande Erfdienstbaarheden, hetgeen bij deze door HCMNL en IRE wordt aanvaard.

HOOFDSTUK III

Nieuwe bepalingen erfpacht appartementsrecht IRE/kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. Het appartementsrecht IRE heeft in de loop der jaren bouwkundige wijzigingen ondergaan, waarbij een derde verdieping is gerealiseerd.
2. Hoewel IRE publiekrechtelijk bevoegd was tot het realiseren van vorenbedoelde bouwkundige wijzigingen, is de situatie privaatrechtelijk niet gelegaliseerd. IRE heeft de Gemeente verzocht om legalisatie van de bouwkundige situatie in erfpachtrechtelijke zin.
3. Partijen zijn met elkaar in overleg gegaan en hebben op @ een overeenkomst gesloten woordelijk luidende:
   “*Ondergetekenden,*

CONCEPT

a. ***De Gemeente Utrecht****, in deze vertegenwoordigd door de heer* ***Ä.H.R.*** *van Beest, hoofdgebiedseconoom, de gemeente vertegenwoordigend op grond van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 7 december 2021, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2022 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 467843 en zoals gepubliceerd op 22 december 2021 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 7 december 2021, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 473411 en zoals gepubliceerd op 24 december 2021, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. 14 december 2021, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 476140 en zoals gepubliceerd op 27 december 2021 (Plaatsvervanging, ondermandaat en ondervolmacht Ruimte), om namens het college te besluiten tot het aangaan van deze overeenkomst, verder te noemen: de Gemeente;*

b. ***Instituut Religieuzen van de Eucharistie****, gevestigd aan de Léopold Wienerlaan 26 te 1170 Watermaal-Bosvoorde (België), in deze krachtens aangehechte volmacht (****Bijlage 1****) vertegenwoordigd door de Vereniging Vredesbeweging Pax Christi Nederland, KvK 40407277, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer J.R.T.M. Peters, en mevrouw M.J. Middelburg, verder te noemen: de Kloostergemeenschap of Erfpachter;*

gezamenlijk te noemen: Partijen;

overwegende, dat:

- *de Kloostergemeenschap bij akte d.d. 18 augustus 1978 het appartementsrecht heeft verworven, kadastraal bekend Gemeente Catharijne, sectie D nr. 7969, index A 27, onderdeel uitmakend van het complex Hoog Catharijne, staande op erfpacht met de Gemeente als bloot eigenaar, bestaande uit:*
  - *op de begane grond en op de tussenverdieping: een lift, een entree en een berging;*
  - *op de eerste en tweede verdieping een klooster met kerkcentrum, een lift met entree en terrassen;*
  - *op de derde tot en met de achtste verdieping een lift;*
  - *op de negende verdieping: woonruimten met terrassen en balkons en patio, alsmede een lift met entree;*
  - *op de dakverdieping: een machinekamer ten behoeve van de lift;*

- *de Kloostergemeenschap met toestemming van de Gemeente het appartementsrecht bij akte d.d. 22 oktober 1991 heeft gesplitst in index A 28 (negende verdieping) en Index A 29 (overige onderdelen index A 27, oud) en daarna bij akte van 22 oktober 1991 index A 28 (negende verdieping) heeft vervreemd;*
- *de Gemeente in het verleden een omgevingsvergunning aan de Kloostergemeenschap heeft afgegeven om de tweede verdieping op te toppen met een extra verdieping;*
- *deze uitbreiding weliswaar publiekrechtelijk werd vergund, maar dat de privaatrechtelijke toestemming tot op heden achterwege is gebleven;*
- *de Kloostergemeenschap de Gemeente heeft gevraagd in te stemmen met de uitbreiding van het erfpachtrecht met deze extra verdieping, zodat die daarna ook kan worden opgenomen in de ter zake te wijzigen splitsingsakte;*
- *de Gemeente hieraan medewerking wil verlenen, mits de erfpachtvoorwaarden waartegen het erfpachtrecht, zijnde appartementsrecht met index A 29, destijds is uitgegeven, in overeenstemming worden gebracht met de geactualiseerde, aanvullende erfpachtvoorwaarden die momenteel gelden voor de andere erfpachtrechten binnen het Godebaldkwartier.*

zijn het volgende overeen gekomen.

Artikel 1: Definities

Canon

De door de Kloostergemeenschap aan de Gemeente verschuldigde vergoeding voor het Erfpachtrecht. De Canon is jaarlijks achteraf verschuldigd.

Erfpachtrecht

Het recht van erfpacht zoals vermeld in de overwegingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen, inclusief eventuele aanpassingen conform deze overeenkomst.

Factor

Het in de Factorentabel genoemde getal dat het dichtst bij het gecumuleerde 15 jaarlijks inflatiepercentage is gelegen.

Factorentabel (geharmoniseerd)

*De tabel zoals aangehecht als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst.*

Gecumuleerd 15-jaarlijks inflatiepercentage

Het totale inflatiepercentage over een periode van 15 jaar, te berekenen overeenkomstig het rekenvoorbeeld opgenomen in de Factorentabel.

CONCEPT

Inflatiepercentage

Het inflatiepercentage, dat is gebaseerd op het jaar indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) Consumenten Prijs Index (CPI) Alle huishoudens jaarreeks 2000. Indien op enig moment dit indexcijfer niet meer verschijnt zal zoveel mogelijk een vergelijkbaar indexcijfer van toepassing zijn.

Artikel 2: Aanvulling erfpachtvoorwaarden

In aanvulling op, c.q. afwijking van de voorwaarden die van toepassing zijn op de erfpacht van het appartementsrecht met Index A 29 komen Partijen het volgende overeen.

Artikel 3: Algemeen beleidsuitgangspunt

Sinds 1978 is in verband met beheerstechnische overwegingen uitgangspunt voor het Complex Hoog Catharijne, dat de erfpachtrechten (met uitzondering van de woonappartementen) van dit gebied zo veel mogelijk in één hand blijven.

Artikel 4: Toestemming uitbreiding erfpachtrecht

*De Kloostergemeenschap overlegt hierbij een NEN 2580-meetrapportage van het totale appartementsrecht met index A 29, inclusief de te legaliseren derde verdieping (**Bijlage 3**). De Gemeente geeft hierbij toestemming om het Erfpachtrecht uit te breiden met deze extra derde verdieping onder de voorwaarden als vermeld in deze overeenkomst. De momenteel vigerende erfpachtvoorwaarden die rusten op index A 29 worden uitgebreid met de onderstaande voorwaarden. Daar waar er sprake mocht zijn van onderlinge tegenstrijdigheid hebben de nieuwe erfpachtvoorwaarden voorrang.*

Artikel 5: Huidige bestemming en gebruik, Canon, overgangsrecht

Partijen stellen vast dat de huidige bestemming en gebruik van het appartementsrecht met index A 29 'klooster met kerkcentrum' is. Ook de derde verdieping, die thans bij het erfpachtrecht wordt betrokken, krijgt de bestemming/gebruik "klooster met kerkcentrum". Partijen komen overeen dat de huidige Canon ad € 0,45 per jaar zal blijven gelden zolang deze bestemming/gebruik ongewijzigd wordt voortgezet en de Kloostergemeenschap erfpachter is. Indien de bestemming en/of gebruik geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar/in bijvoorbeeld een commerciële bestemming, al dan niet als gevolg van vervreemding van (een deel van) het Erfpachtrecht, zal de Canon worden aangepast op het moment dat de Gemeente toestemming geeft voor de vervreemding en/of voor de gewijzigde bestemming /gebruik, e.e.a. op de wijze als is beschreven in artikel 6. Bij een gedeeltelijke wijziging van de bestemming en/of het gebruik, blijft op het gedeelte dat de bestemming en gebruik 'klooster met kerkcentrum' behoudt, de Canon van € 0,45 van toepassing.

Artikel 6: Wijziging Canon na gewijzigde bestemming/ gebruik

CONCEPT

a. In geval van een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde wijziging van de bestemming (zie ook art. 5) en/of het gebruik van het Erfpachtrecht, vindt de wijziging van de Canon voor de eerste maal plaats op de datum van de gegeven toestemming. Canonwijzigingen daarna vinden plaats op de datum van de eerstvolgende periodieke canonherziening zoals bepaald in artikel 7 van deze Overeenkomst.

b. De in artikel 6.a genoemde wijziging van de Canon vindt plaats door de Canon te vermeerderen of verminderen met de economische meer- of minderwaarde van de grond, vermenigvuldigd met een percentage van 5%, voor zover het percentage van de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW ligt tussen de 3% en 7%. In geval de wettelijke rente hoger of lager ligt dan voornoemde percentages treden Partijen in overleg teneinde een nieuw percentage vast te stellen. Partijen zullen indien een wijziging van de bestemming en/of het gebruik plaatsvindt binnen 6 jaar na ondertekening van deze Overeenkomst een percentage van 5% hanteren. De economische meer- of minderwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde vóór wijziging van het gebruik en/of de bestemming en de grondwaarde ná wijziging van het gebruik en/of de bestemming. Beide genoemde grondwaardes worden in opdracht van de Gemeente bepaald door een beëdigd taxateur. De Gemeente legt het concept van het taxatierapport ter beoordeling voor aan de Kloostergemeenschap en stelt de Kloostergemeenschap in de gelegenheid om schriftelijk op het conceptrapport te reageren. Daarna stelt de taxateur het definitieve taxatierapport op. De Gemeente stuurt een exemplaar van het definitieve taxatierapport naar de Kloostergemeenschap.

c. Ingeval de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente vastgestelde economische meer- of minderwaarde doet de Erfpachter hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de Gemeente mededeling aan de Gemeente. In dat geval wordt de economische meer- of minderwaarde vastgesteld door een drietal beëdigd taxateurs, één te benoemen door de Erfpachter, één door de Gemeente en één door Partijen gezamenlijk. De kosten van de deskundigen worden gezamenlijk gedragen, ieder voor de helft.

d. De Erfpachter zal telkens na een wijziging in het gebruik/de bestemming als voornoemd de Gemeente een geactualiseerde NEN 2580 meetrapport van de totale index toezenden en de Gemeente desgevraagd in de gelegenheid stellen deze meting te laten controleren.

CONCEPT

e. *Indien de Erfpachter handelt in strijd met het door de Gemeente goedgekeurde gebruik/bestemming, kan de Gemeente haar goedkeuring alsnog verlenen aan de wijziging in het gebruik en/of de bestemming. Alsdan zal de economische meer- of minderwaarde overeenkomstig het hierboven genoemde worden vastgesteld en zal de nieuwe Canon, ingeval van economische meerwaarde, naar keuze van de Gemeente, door de Erfpachter verschuldigd zijn per datum waarop het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bestemming bij benadering is aangevangen, dan wel de gewijzigde bestemming was gerealiseerd. Ingeval van een economische minderwaarde zal in de situatie zoals genoemd in dit artikel 6.e geen Canonwijziging plaatshebben.*

Artikel 7: Periodieke aanpassing van de aangepaste Canon

a. *Indien de Canon is aangepast op de wijze als beschreven in artikel 6, zal deze per 1 januari 2034 en daarna telkens na afloop van een periode van 15 jaar worden herzien door de Canon te vermenigvuldigen met een percentage dat wordt berekend door het Gecumuleerd 15-jaarlijks inflatiepercentage te vermenigvuldigen met de factor.*
b. *Partijen komen overeen, dat het Gecumuleerd 15-jaarlijks inflatiepercentage minimaal 0% en maximaal 80,1% zal bedragen.*
c. *Na wijziging op grond van dit artikel blijft de Canon, behoudens wijzigingen op grond van artikel 6, onveranderd tot de volgende canonherziening.*

Artikel 8: Ingangsdatum en notariële akte

Deze Overeenkomst krijgt rechtskracht nadat deze door beide Partijen is ondertekend. Partijen zullen de inhoud van deze overeenkomst binnen 1 maand na ondertekening daarvan, of zoveel als Partijen eerder kunnen, vastleggen in een notariële akte, te verlijden ten overstaan van een door de Kloostergemeenschap aan te wijzen notaris. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Kloostergemeenschap. In de akte zullen zij onder meer constateren en vastleggen, dat:

- *er een extra verdieping is toegevoegd aan de erfpacht;*
- *de Gemeente instemt met de uitbreiding van het erfpacht met deze verdieping;*
- *wat Partijen overeenkomen een toevoeging is van de reeds bestaande erfpachtvoorwaarden;*
- *Partijen uitdrukkelijk beogen dat de inhoud van deze overeenkomst derdenwerking heeft zodat alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze overeenkomst zullen overgaan op degenen die de erfpacht en/of de zaak en/of het registergoed waarop het onderscheiden appartementsrecht,*

dan wel toekomstige splitsingen daarvan betrekking heeft, verkrijgen; dat ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende daaraan gebonden zullen zijn;

- *wanneer in rechte, of door de Gemeente wordt vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de erfpacht, die verplichting dan geacht wordt een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, dat indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, die verplichting dan geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- *de Kloostergemeenschap bij vervreemding van haar appartementsrecht of bezwaring daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek, of bij toekomstige splitsingen van het appartementsrecht zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst ten behoeve van de Gemeente zal opleggen aan - en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij zal bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde die verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst ten behoeve van de Gemeente zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
- *Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel aan degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt, ten behoeve van de gemeentekas een boete kan worden opgelegd van maximaal tweemaal de alsdan geldende marktwaarde van het (onder-)appartementsrecht waar de betreffende bepaling betrekking op heeft, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen, en dat de kosten van invordering van de boete, de nakoming en/of schadevergoeding voor rekening zijn van de partij die nalatig is of overtreedt.*

Artikel 9: Ondeelbaarheid overeenkomst

Deze Overeenkomst is ondeelbaar, wat impliceert dat deze niet partieel kan worden uitgevoerd."

4. Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn in voormelde overeenkomst overeengekomen om zover mogelijk de verplichting van IRE voortvloeiende uit deze overeenkomst te vestigen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichtingen overgaan op al degenen die het appartementsrecht van IRE (en de bij deze akte van wijziging hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten met indices 35 en 36) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot

gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens gebonden aan deze kwalitatieve verplichting.

5. Kettingbeding
   Voor enig deel van de verplichtingen voortvloeiende voormelde overeenkomst dat niet onder de kwalitatieve verplichting kan worden begrepen, geldt het volgende kettingbeding:
   Bij vervreemding, in de ruimste zin des woords, van het appartementsrecht IRE (danwel de bij deze akte van wijziging hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten met indices 35 en 36) zal deze overeenkomst door IRE en iedere rechtsopvolger aan de nieuwe gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente Utrecht moeten worden opgelegd, bij gebreke waarvan degene, die verzuimt aldus op te leggen, een direct opeisbare boete verschuldigd wordt van maximaal twee maal de marktwaarde van het appartementsrecht IRE (danwel de bij deze akte van wijziging hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten met indices 35 en 36).

HOOFDSTUK IV

A. Overeenkomst tot levering onverdeeld aandeel in erfpachtrechten

In de Inleiding is vermeld dat het wettelijk systeem van een wijziging splitsing in appartementsrechten in verband met een uitbreiding van hetgeen in de splitsing betrokken wordt, vereist dat hetgeen in de splitsing betrokken wordt in gemeenschap van alle appartementsgerechtigden gebracht wordt alvorens het goed te kunnen betrekken in de splitsing in appartementsrechten.
HCMNL en de in het hoofd van deze akte genoemde partijen c. en d. komen hierbij overeen dat in verband met de huidige feitelijke situatie en het voornemen om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie door het betrekken van alle betrokken rechten in het bouwdeel Godebaldkwartier in de splitsing in appartementsrechten te betrekken, HCMNL aan elk van de in het hoofd van de akte genoemde partijen c. en d. een een/een miljoenste (1/1.000.000e) onverdeeld aandeel in de hierna te noemen erfpachtrechten zal leveren (waarbij als een partij uit meerdere personen bestaat het onverdeeld aandeel aan deze personen tezamen geleverd zal worden) als onderdeel van een compensatie voor hinder en geleden ongemak als gevolg van de bouwwerkzaamheden tijdens de revitalisering van Hoog Catharijne.
Omschrijving erfpachtrechten

1. de erfpacht en het recht van opstalrecht tot een januari tweeduizend zeventig van het perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de rechten van de erfpachter/opstaller op de zich op de grond bevindende opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aanbehoren, plaatselijk bekend als Catharijnesingel 55 te 3511

GD Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7383**, groot vier aren drieënvijftig centiaren,
zoals door Beleggingsmaatschappij Heerlen B.V. verkregen bij akte van inbreng op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst van kadaster en de openbare registers te Utrecht op eenendertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4540 nummer 36,
[*uitwerking naamswijzigingen*];

2. de erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de recht van de erfpachter op de zich op de grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**
   - **10720**, groot ongeveer negentig centiare;
   - **10794**, groot ongeveer een are zevenentwintig centiare;
   - **10795**, groot ongeveer twee are zevenentachtig centiare;
   - **10797**, groot ongeveer twee are tien centiare;
   - **10799**, groot ongeveer zevenenveertig centiare;
   - **10801**, groot ongeveer eenenvijftig centiare;
   - **10802**, groot ongeveer veertig centiare;
   - **10803**, groot ongeveer een are zestig centiare,

   aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven,
   zoals door HCMNL verkregen bij akte van vestiging erfpacht op een november tweeduizend achttien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op een november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74310 nummer 8.

Op de erfpacht sub 1 en 2 zijn van toepassing:

- de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "Hoog Catharijne", vastgesteld bij akte op dertig december negentienhonderd achtenzestig verleden voor mr. J.W.F. Swane, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op dertig december negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4, deel 2099, nummer 12, welke Algemene Voorwaarden geactualiseerd zijn vastgesteld bij akte op zestien september tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor

CONCEPT

registergoederen op zeventien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, hierna te noemen: de Geactualiseerde AV";
- de vaststelling canon en beheerovereenkomst, vastgelegd bij akte op zeventien oktober negentienhonderd vierentachtig verleden voor notaris mr. J.W.F. Swane, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achttien oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 4913, nummer 71;
- de overeenkomst tot aanpassing van het canonherzieningsysteem voor het erfpachtrecht Hoog Catharijne, de Knip-erfpacht van tien oktober tweeduizend zeven, vastgelegd bij akte op elf januari tweeduizend elf verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf januari tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59417, nummer 73, alsmede de tussen de Gemeente en HCMNL overeengekomen aanvullingen danwel wijzigingen zoals verwoord in het aan deze akte te hechten memo; en
- de bijzondere voorwaarden zoals vastgelegd in de onderscheiden akten van uitgifte erfpacht.

B. Levering onverdeeld aandeel, voorwaarden

Ter uitvoering van hetgeen hiervoor onder I.A overeengekomen levert HCMNL aan elk van de in het hoofd van de akte genoemde partijen c. en d. en aanvaardt elk van de in het hoofd van de akte genoemde partijen c. en d. een een/een miljoenste (1/1.000.000e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder I.A. omschreven erfpachtrechten.
De levering van een onverdeeld aandeel geschiedt onder de volgende voorwaarden en bedingen:

1. HCMNL draagt het aandeel over vrij van:
   a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
   b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

   Voor zover uit hoofde van erfpachtbepalingen HCMNL verplicht is deze aan de verkrijgers op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de onderscheiden verkrijgers opgelegd.
   De onderscheiden verkrijgers aanvaarden bedoelde verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.
   Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door HCMNL bedongen en door HCMNL ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

2. HCMNL is onvoorwaardelijk gerechtigd tot de erfpachtrechten en is bevoegd de aandelen daarin te leveren.
3. Op de erfpachtrechten is geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
4. Er is geen rechtsgeding of arbitrage procedure ter zake van de erfpachtrechten aanhangig.
5. De Gemeente heeft de erfpachtrechten niet opgezegd en er bestaan op heden geen feiten of omstandigheden die tot een opzegging van de erfpachtrechten kunnen leiden.
6. HCMNL heeft de erfpachtrechten niet opgezegd.
7. Er bestaan geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming.
8. De erfpachtrechten zijn niet beëindigd.

C. Toestemming Gemeente

De Gemeente verleent hierbij de vereiste toestemming voor de levering van de onverdeelde aandelen in de in hoofdstuk IV sub A. van deze akte omschreven erfpachtrechten en daarop volgende wijziging van de splitsing in appartementsrechten. HCMNL en de partijen sub c. en d. genoemd vrijwaren de Gemeente voor alle financieel nadelige gevolgen voortvloeiende uit de hiervoor onder Hoofdstuk IV sub B omschreven levering van de onverdeelde aandelen.

HOOFDSTUK V

A. Opheffing Onderondersplitsing Commercieel

1. *Opheffing*
   HCMNL als gerechtigde tot het onder-onderappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 28 en IRE als gerechtigde tot het onder-onderappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 29, tezamen vormende alle appartementsrechten in de gemeenschap bestaande uit het onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 27, heffen hierbij de onder-ondersplitsing op. Als gevolg hiervan zijn HCMNL en IRE gezamenlijk gerechtigd tot de gemeenschap (onderappartementsrecht 7969-A27) in de verhouding HCMNL voor het elfduizend eenhonderd zesenveertig / vijfendertigduizend tweehonderd drieënzeventigste (11.146 / 35.273e onverdeeld aandeel en IRE voor het vierentwintigduizend eenhonderd zevenentwintig / vijfendertig duizend tweehonderd drieënzeventig (24.127 / 35.273e) onverdeeld aandeel.
2. *Ontbinding Vereniging van Eigenaars/vereffening*

(i) Door en op het moment van de opheffing van de splitsing als hiervoor in sub a beschreven, wordt de te Utrecht gevestigde vereniging: “Vereniging van Eigenaars Moreelsepark III te Utrecht”, van rechtswege ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 5:147 Burgerlijk Wetboek.

(ii) De gezamenlijke eigenaars hebben verklaard dat de vereffening van de hiervoor in de in lid (i) van dit artikel vermelde Vereniging van Eigenaars zal plaatsvinden onder meer door het eventuele batig saldo uit te keren aan HCMNL en IRE, naar rato van hun breukdeel.

B. Opheffing onder-Ondersplitsing Commercieel

1. *Opheffing*
   HCMNL als gerechtigde tot het onderappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 26 en HCMNL en IRE gezamenlijk als gerechtigde tot het onderappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 27, tezamen vormende alle appartementsrechten in de gemeenschap bestaande uit het onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 2, heffen hierbij de ondersplitsing op. Als gevolg hiervan zijn HCMNL en IRE gezamenlijk gerechtigd tot de gemeenschap (appartementsrecht 7969-A2) in de verhouding HCMNL voor het een miljoen zevenhonderd achtenveertig duizend vierhonderd zevenendertig/een miljoen zevenhonderd drieëntachtig duizend zeshonderd tiende (1.748.437/1.783.710^{e}) onverdeeld aandeel en IRE en HCMNL gezamenlijk voor het vijfendertig duizend tweehonderd drieënzeventig/een miljoen zevenhonderd drieëntachtig duizend zevenhonderd tiende (35.273/1.783.710^{e}) onverdeeld aandeel.
2. *Ontbinding Vereniging van Eigenaars/vereffening*
   (i) Door en op het moment van de opheffing van de splitsing als hiervoor in sub a beschreven, wordt de te Utrecht gevestigde vereniging: “Vereniging van Eigenaars Moreelsepark II te Utrecht”, van rechtswege ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 5:147 Burgerlijk Wetboek.

   (ii) De gezamenlijke eigenaars hebben verklaard dat de vereffening van de hiervoor in de in lid (i) van dit artikel vermelde Vereniging van Eigenaars zal plaatsvinden onder meer door het eventuele batig saldo uit te keren aan HCMNL en IRE, naar rato van hun breukdeel.

HOOFDSTUK VI

A. Wijziging Hoofdsplitsing, uitbreiding gemeenschap en nieuwe omschrijving appartementsrechten

CONCEPT

1. De Eigenaars wijzigen de Hoofdsplitsing bij deze zodanig dat de in de splitsing betrokken gemeenschap als volgt komt te luiden:
   het winkel-, kantoor- en wooncomplex en parkeergarages en fietsenstallingen met verder aanbehoren, genaamd “Godebaldkwarier”, gelegen aan de @ te Utrecht, omvattende:
   1. de rechten van erfpacht en opstal, eindigend op eenendertig december tweeduizend negenenzestig, op de percelen, eigendom van de gemeente Utrecht, met de daarop gestichte opstallen, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel en de Westerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**:
      - **7925**, groot zesenvijftig aren tien centiaren;
      - **7926**, groot een are zeventig centiaren;
      - **7927**, groot drie aren zeventig centiaren;
      - **10797**, ongeveer groot twee aren tien centiaren;
      - **10798**, ongeveer groot negen aren tachtig centiaren;
      - **7929**, groot elf aren vijfenzeventig centiaren;
      - **7930**, groot acht aren vijf centiaren;
      - **7931**, groot drieëndertig aren veertig centiaren;
      - **7932**, groot achttien centiaren;
      - **10793**, ongeveer groot acht aren achttien centiaren;
      - **10794**, ongeveer groot een are zevenentwintig centiaren,

      aan de percelen met een ongeveer grootte is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte toegekend;
   2. de erfpacht en het recht van opstalrecht tot een januari tweeduizend zeventig van het perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de rechten van de erfpachter/opstaller op de zich op de grond bevindende opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aanbehoren, plaatselijk bekend als Catharijnesingel 55 te 3511 GD Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7383**, groot vier aren drieënvijftig centiaren;
   3. de erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de recht van de erfpachter op de zich op de grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**
      - **10720**, groot ongeveer negentig centiare;
      - **10794**, groot ongeveer een are zevenentwintig centiare;
      - **10795**, groot ongeveer twee are zevenentachtig centiare;
      - **10797**, groot ongeveer twee are tien centiare;

CONCEPT

- **10799**, groot ongeveer zevenenveertig centiare;
- **10801**, groot ongeveer eenenvijftig centiare;
- **10802**, groot ongeveer veertig centiare;
- **10803**, groot ongeveer een are zestig centiare,

aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven,

hierna te noemen: **het Registergoed**.

2. De splitsing zal na wijziging omvatten acht (8) appartementsrechten.
3. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit een tekening met vijftien (15) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van voormeld wetboek.
4. Ten aanzien van de tekeningen geldt het navolgende:
   - de op de tekening aangegeven functies van ruimten en de op de tekening opgenomen teksten zijn slechts indicatief;
   - voor de eventuele herziening van de canon van de appartementsrechten door de Gemeente is de tekening niet relevant;
   - voor een eventuele herziening van de canon zal worden gebruik gemaakt van de Knip-erfpacht en de daarbij behorende NEN-meting;
   - op de tekening zijn de diverse verdiepingen van het gebouw genummerd. Aangezien het gebouw Trindeborch (het appartementsrecht met index 34) geen tussenverdieping heeft is de telling van de verdiepingen van het gebouw Trindeborch anders dan de telling van de verdiepingen van de overige in deze splitsing betrokken gebouw delen. De telling van de verdiepingen van het gebouw Trindeborch staat op de tekening afgebeeld boven het gebouw Trindeborch.
5. Dit plan is goedgekeurd door de bewaarder voor registergoederen op @, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 7969-A. Het plan is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in depot genomen op @ onder nummer @.
6. Genoemde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, is aan deze akte gehecht.
7. [*check of splitsingvergunning is vereist*]
   Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien @@.
8. Door de voorgenomen wijziging splitsing zullen de navolgende acht (8) appartementsrechten ontstaan:
   1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkels met magazijnen, liften en verder aanbehoren gelegen in de kelder -2, de kelder

-1, op de begane grond, de tussenverdieping , verdieping 01 en verdieping 02 van het Gebouw, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, dat uitmaakt het tweeduizend zevenhonderd vierennegentigste/tien duizendste (2.794/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeergarages en fietsenstallingen met liften, trappenhuizen en verder aanbehoren gelegen in de kelder -2, de kelder -, op de begane grond en de tussenverdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 31, dat uitmaakt het tweeduizend vierhonderd vijfenveertig /tien duizendste (2.445/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van: de kantorengebouwen genaamd “Cleutinckborch”, “Janssoenborch” en “Van Duvenborch” met liften, trappenhuizen en verder aanbehoren, gelegen op de derde tot en met tiende verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 32, dat uitmaakt het tweeduizend driehonderd vierendertig /tien duizendste (2.334/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het kantoorgebouw “Overborch” met liften trappenhuizen en verder aanbehoren, gelegen op de tweede tot en met vijfde verdieping van het Gebouw, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 33, dat uitmaakt het éénduizend negen/tien duizendste (1.009/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het kantoorgebouw “Trindeboch” met liften, trappenhuizen en verder aanbehoren, gelegen op de kelder -1 tot en met achtste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 34, dat uitmaakt het negenhonderd tweeënnegentig /tien duizendste (992/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

CONCEPT

6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een klooster met kerkcentrum, gelegen in het Godebaldkwartier te Utrecht, plaatselijk bekend Westerstraat 24 bestaande uit:
   a. op de begane grond en op de tussenverdieping: een lift, een entree en een berging;
   b. op de eerste verdieping:
   een klooster met kerkcentrum, alsmede een lift met entree en terrassen, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 35, dat uitmaakt het vierendertig/tien duizendste (34/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het klooster met kerkcentrum, danwel het gebruik conform de bestemming zoals deze te zijner tijd zal blijken uit de erfpachtvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de meest recente notariële akte, op de tweede en derde verdieping van het Gebouw met toebehoren, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 36, dat uitmaakt het eenhonderd dertig/tien duizendste (130/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van drieëntwintig woningen gelegen op de zesde tot en met negende verdieping en met entree en bergingen op de begane grond van het Gebouw en entree op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Moreelsepark @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 37, dat uitmaakt het tweehonderd tweeënzestig/tien duizendste (262/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

B. Toedeling en aanvaarding

De Eigenaars delen hierbij:

- de (hoofd)appartementsrechten met indices 30, 31, 32, 33 en 34 toe aan HCMNL en aanvaardt HCMNL de (hoofd)appartementsrechten met indices 30, 31, 32, 33 en 34;
- de (hoofd)appartementsrechten met indices 35 en 36 toe aan IRE en aanvaardt IRE de (hoofd)appartementsrecht met indices 35 en 36;
- het (hoofd)appartementsrecht met index 37 toe aan de Bewoners en aanvaarden de Bewoners het (hoofd)appartementsrecht met index 37.

De Gemeente verleent voor zover nodig toestemming voor deze toedeling.

C. Wijziging splitsingsreglement Hoofdsplitsing

CONCEPT

Op de gewijzigde splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement tweeduizend zes van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex, en vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Hartman, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien januari daarna in register Hypotheken 4, deel 13420, nummer 174, reeks Utrecht, ten aanzien van welke tekst een aantal aanvullingen en wijzigingen worden doorgevoerd, waardoor de integrale tekst van het reglement als volgt komt te luiden:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. aangrenzende verenigingen van eigenaars: de verschillende verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek die zijn ontstaan bij de verschillende (onder)splitsingen in appartementsrechten die betrekking hebben op de aangrenzende gebouwen van het Hoog Catharijne Complex;
b. akte: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
c. appartementsrecht: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek;
d. beheerder: de gerechtigde of een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer, een en ander zoals uitgewerkt in artikel 56;
e. bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
g. coöperatie: de in artikel 42 lid 7 bedoelde coöperatie;
h. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
i. gebouw: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
j. gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;

k. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
l. gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
m. gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
n. grond: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
o. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
p. instelling: een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
q. jaarrekening: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
r. jaarverslag: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
s. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
t. ondereigenaar: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
u. onderhoudsplan: het in artikel 10 bedoelde onderhoudsplan;
v. ondersplitsing: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk Wetboek;
w. privé gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
x. reglement: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
y. reglement van ondersplitsing: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
z. reservefonds: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
aa. tekening: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek;
bb. vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;

CONCEPT

cc. vereniging van ondereigenaars: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
dd. vergadering: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
ee. vitale installaties: de installaties als bedoeld in artikel 17 lid 3 van deze akte;
ff. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
   Iedere eigenaar en gebruiker is in het voorkomende geval verplicht te gedogen dat er gebruik wordt gemaakt van zijn privé gedeelte, ten einde in geval van nood te kunnen vluchten.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

CONCEPT

1. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.
2. Ingeval de vitale installaties door een defect niet of niet naar behoren kunnen functioneren is iedere eigenaar en gebruiker te allen tijde verplicht om (i) de coöperatie zo spoedig mogelijk na kennisneming hiervan op de hoogte te brengen, (ii) terstond die maatregelen te nemen om de eerste nood te lenigen en (iii) op verzoek van de coöperatie alle verdere noodzakelijke medewerking te verlenen, hieronder begrepen het nemen van maatregelen, om de vitale installaties weer naar behoren te laten functioneren. De kosten verbonden aan dit handelen komen voor rekening van de coöperatie.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. Ingeval de schade verband houdt met de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is als volgt in de gemeenschap gerechtigd:
   - het appartementsrecht met index 30: tweeduizend zevenhonderd vierennegentig /tien duizendste (2.794/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 31: tweeduizend vierhonderd vijfenveertig/tien duizendste (2.445/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 32: tweeduizend driehonderd vierendertig /tien duizendste (2.234/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 33: éénduizend negen/tien duizendste (1.009/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 34: negenhonderd tweeënnegentig/tien duizendste (992/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 35: vierendertig/tien duizendste (34/10.000ste);
   - het appartementsrecht met index 36: eenhonderd dertig/tien duizendste (130/10.000ste) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 37: tweehonderd tweeënzestig/tien duizendste (262/10.000ste) onverdeeld aandeel.

   Voormelde breukdelen zijn vastgesteld:
   In eerste instantie zijn de vierkante meters vloeroppervlakte zoals deze blijken uit de splitsingstekeningen en waarvan een overzicht aan de akte is gehecht genomen en daarna is per appartementsrecht uitgerekend wat het percentage van het betreffende appartementsrecht in het geheel bedraagt (afgerond op honderdsten). Tussen de gerechtigde en de Bewoners is overeengekomen dat de Bewoners nooit een groter aandeel in het geheel zullen krijgen dan zij in het verleden hadden, derhalve twee tweeënzestig honderdste procent (2,62%). Het verschil met daadwerkelijke percentage, zijnde vier zevenenzeventig honderdste procent (4,77%), derhalve een verschil van twee vijftien honderdste procent (2,56%) is opgeteld bij het percentage het appartementsrecht met index 30.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.

3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van:
   a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in artikel 15 zevende lid is alsdan van toepassing;
   b. de premies van de verzekeringen en de daaraan verbonden vijfjaarlijkse hertaxties, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies en de kosten van hertaxatie wordt bepaald:
      - dat deze slechts voor rekening komen van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34, en derhalve niet voor rekening komen van de appartementsrechten met indices 35 tot en met 37;
      - de bijdrageplicht voor de eigenaren van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34 is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld
        [@*TBD; in welke verhoudingen*];
      - ten aanzien van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34 geldt dat indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde;
   c. de kosten van onderhoud en vervanging van de vitale installaties, welke kosten uitsluitend voor rekening komen van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34, in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid;
   d. de kosten met betrekking tot de techniekruimte met bijbehorend dak gelegen op de tiende verdieping boven het appartementsrecht met index 37, welke kosten uitsluitend voor rekening komen van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34, in de onderlinge

verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid;

e. alle kosten en schulden die niet betrekking hebben op zaken en kosten van alle appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid, in welk geval een bestemmingsreserve als bedoeld in artikel 10 eerste lid kan worden aangehouden, met uitzondering van de Vitale Installaties.

4. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
6. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
7. Van het in dit artikel bepaalde kan bij besluit van de vergadering noch bij het huishoudelijk reglement worden afgeweken.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, beheer of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, voorzover die ingevolge het reglement niet voor rekening komen van bepaalde eigenaars;
   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 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten, behoudens voor zover deze niet ten laste komen van een desbetreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 15 danwel artikel 8 lid 3 sub b tweede streepje;
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. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan;
k. het aan plandeel Godebald toe te rekenen aandeel in de kosten van de infrastructurele voorzieningen van het Winkelcentrum Hoog Catharijne, waarvoor het bepaalde in artikel 29A geldt;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

Bij twijfel over de vraag of kosten gemeenschappelijk danwel privé zijn, wordt beslist door de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.
3. In afwijking op het bepaalde in lid 1 zullen de schulden en kosten als bedoeld in lid 1 sub a., b., h. en i., voorzover betrekking hebbend op de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, gelegen in, aan of op het appartementsrecht met index 37, voorzover gelegen boven de constructieve vloer van de zesde verdieping, uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar van het appartementsrecht met index 37 en voor zover betrekking hebbend op de overige gemeenschappelijke gedeelten en/of

gemeenschappelijke zaken uitsluitend voor rekening van de eigenaar van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 36. In uitzondering op de hoofdregel als hiervoor in de eerste zin opgenomen is het dak van de vijfde verdieping, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, voor rekening van de eigenaar van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 36.

4. In afwijking op het bepaalde in lid 1 zullen de schulden en kosten als bedoeld in lid 1 sub k. niet komen voor rekening van het appartementsrecht met index 37.

Artikel 10

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 zesde en zevende lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid.
   Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Indien de vorming van de bestemmingsreserve geschiedt ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 derde lid sub c. en d. zal de in artikel 8 eerste lid bedoelde bijdrageplicht (op basis van breukdelen) dienovereenkomstig aangepast worden.
   Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een berekening van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan wordt vastgesteld door de vergadering. Het onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste tien (10) jaren en dient elke vijf (5) jaar te worden herzien.
2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds bedraagt:
   a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het onderhoudsplan; of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

   De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds dienen bij te dragen.
3. Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in artikel 10 tweede lid onder a. is het bestuur verplicht om een onderhoudsplan zoals bedoeld in artikel 10 lid 1 op te stellen dan wel te doen

opstellen. Het bestuur zal het onderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de vergadering.

4. Het onderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
   Het onderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het onderhoudsplan 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.
5. De bijdragen aan (en derhalve gelden van) het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
   Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken:
   a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5e) 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; en
   b. in het hierna in artikel 10 zevende lid vermelde geval.
6. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, niet zijnde een bestuurslid, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien er sprake is van een onderhoudsplan dient het reservefonds te worden besteed met inachtneming van het onderhoudsplan. In dat geval kan het bestuur ook over de gelden van het reservefonds beschikken zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
7. Voor de periode dat een instelling eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is die instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds op te schorten tot het moment waarop (alternatief):
   door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; of
   de instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die instelling toebehorende appartementsrechten (cumulatief):

CONCEPT

- door de instelling worden overgedragen aan een andere instelling; en
- de instelling die vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde nog niet door de overdragende instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde een verplichting jegens de vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, is de instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de vereniging te voldoen; of

(ii) de instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b. bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen appartementsrecht(en) aan de vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b. bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

D. <u>Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</u>

<u>Artikel 11</u>

1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;

b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10;
c. toevoegingen aan het reservefonds; en
d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.

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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit.
   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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd.
   Het bepaalde in dit artikel 11 derde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
   - er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van

(bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien de vergadering zulks wenst wordt er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid Burgerlijk Wetboek.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit artikel 12 vierde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de

CONCEPT

bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende)diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk te zijnen laste komt
5. Het bepaalde in dit artikel 13 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of

CONCEPT

- er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 14

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 de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw. De herbouwkosten zullen om de vijf (5) jaar, voor rekening van de vereniging, vastgesteld worden overeenkomstig een taxatie als bedoeld in artikel 275 van het Wetboek van Koophandel. Een jaarlijkse controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name

van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Indien in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van desbetreffende eigenaar. Indien voor belendend appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

F. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u>

<u>Artikel 16</u>

1. De vereniging is verantwoordelijk voor en voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties.
   [@ *Voorlopige cijfers* @@@]
2. De eigenaren zullen toestemming om het gemeenschappelijk dak te vergroenen en/of een dakterras op het gemeenschappelijke dak te realiseren niet op

onredelijke gronden onthouden en zich coöperatief opstellen in de realisatie daarvan. Voorzover de betreffende dakterrassen gelegen zijn nabij de woningen behorende tot het appartementsrecht met index 37, zal in de beoordeling van een verzoek als bedoeld in de eerste zin mee worden genomen dat de overlast voor de eigenaren/gebruikers van het appartementsrecht met index 37 zoveel mogelijk beperkt moet worden.
De kosten van de realisatie van een dakterras en/of vergroening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Na het aanbrengen van een dakterras en/of vergroening, zal het dakterras en/of vergroening als privégedeelte van de initiatiefnemer gelden. Het dakterras en/of de vergroening zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop mogen geen zaken worden aangebracht die het draagvermogen van het dak (zullen) overtreffen. In geval van verkregen toestemming zullen de standaard kosten van onderhoud en herstel van het dak voor gemeenschappelijke rekening komen, tenzij de kosten voortvloeien uit een gebruik in strijd met dit artikel. Extra kosten aan de gemeenschappelijke zaken verbonden aan de aangebrachte wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar van het dakterras en/of de vergroening. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder het dakterras en/of de vergroening, dient de betreffende eigenaar het daarop aanwezige oppervlak (zoals betegeling, vlonders of begroeiing, etcetera) voor eigen rekening te verwijderen te herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
Anders dan het in dit artikel bepaalde ten aanzien van de extra kosten samenhangend met de realisatie en het gebruik van het dak zal de betreffende eigenaar voor het gebruik van het dak geen vergoeding aan de overige eigenaren verschuldigd zijn.

3. De eigenaar van het appartementsrecht met index 32 is zonder toestemming van de vergadering bevoegd om op het dak van het gebouw genaamd van Duvenborch ten behoeve van haar huurders antennes en/of schotels te (doen) plaatsen, mits dit met goedkeuring van de Gemeente Utrecht gebeurt.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Als uitgangspunt geldt dat alle gedeelten en zaken privé zijn, tenzij deze gedeelten en zaken in gebruik zijn danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer appartementsrechten.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in het tweede gedeelte van het in lid 1 bepaalde worden in ieder geval gerekend:
   a. de grond;
   b. de funderingen;
   c. de dragende muren;
   d. het geraamte van het gebouw;
   e. de daken, inclusief de glaskappen met rookwarmteafvoeren en sedumdak;
   f. de bliksembeveiliging;
   g. de aanlijnvoorzieningen en dakbeveiliging;
   h. de hemelwaterafvoeren;
   i. de verzamelleidingen en standleidingen van de vuilwaterafvoer;
   j. de binnengevels vormende een scheiding tussen de kantoren en de (lucht boven de) winkelpassages;
   k. de nood- of vluchtdeuren naar de openbare weg en de parkeergarages/fietsenstallingen;
   l. de terrassen (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
   m. de vitale installaties als genoemd in artikel 17 lid 3;
   n. de liften (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
   o. alle overige gedeelten en zaken, die door twee (2) of meer eigenaren/gebruikers van appartementsrechten worden gebruikt, danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer privé gedeelten (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren).
3. In het gebouw bevinden zich installaties die verbonden zijn met de aan het gebouw grenzende gebouwen als onderdeel van het Hoog Catharijne Complex, welke installaties van vitaal belang zijn voor het functioneren van het gebouw en de grenzende gebouwen, welke gebouwen onderdeel zijn van andere in (onder)appartementsrechten gesplitste gemeenschappen.
   De volgende installaties zijn op het moment van passeren van onderhavige akte vitale installaties:
   - de sprinklerinstallatie inclusief het sprinklernetwerk met aanbehoren;
   - de brandmeldinstallatie met aanbehoren;
   - het hoofdtracé (“*backbone*”) van het koper- en glasvezelnetwerk met aanbehoren;
   - het hoofdtracé van de elektriciteitsvoorziening met distributiepunten en verder aanbehoren;

CONCEPT

- het distributiesysteem en verder aanbehoren behorende bij het inkoopstation voor de warmte en/of het koelingssysteem;
- de noodstroomvoorziening met aanbehoren;
- de natte blusleiding met aanbehoren;
- de wateraansluiting, het waterleidingnetwerk en toebehoren ten behoeve van de aangesloten vitale installaties;
- de regeltechniek met aanbehoren ten behoeve van het activeren en deactiveren van diverse installaties waaronder de noodstroomvoorzieningen en de doormeldingen aan de meldkamer,

zoals indicatief aangeduid op de aan de oprichtingsakte van de coöperatie gehechte demarcatietekeningen.
Ten aanzien van de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze akte.

4. De volgende procedure is van toepassing op het kwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - het bestuur of elk van de eigenaars kan een voorstel tot kwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht;
   - indien en zodra het voorstel door de vergadering is aangenomen op de wijze als omschreven in artikel 56 lid 5, dan zal het bestuur de besturen van de andere aangrenzende verenigingen van eigenaars hiervan onverwijld op de hoogte brengen;
   - voor zover het voorstel in de vergadering van de aangrenzende verenigingen van eigenaars nog niet ter stemming is gebracht, zal dat zo spoedig mogelijk gebeuren;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is de betreffende installatie alsdan aangewezen als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en is het bestuur verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.
5. De volgende procedure is van toepassing op het diskwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - de coöperatie kan een voorstel tot diskwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit door het bestuur alsmede de besturen van de aangrenzende

verenigingen van eigenaars te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht. De coöperatie doet hiertoe een schriftelijk verzoek aan elk van de hiervoor bedoelde besturen;

- indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is betreffende installatie alsdan gediskwalificeerd als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en als een reguliere gemeenschappelijke zaak in iedere afzonderlijke (onder)splitsing zal gelden. Het bestuur is verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.

6. De vitale installaties worden beheerd, onderhouden en vervangen door de coöperatie. De kosten van de vitale installaties zullen worden gedragen door de leden van de coöperatie op de in de statuten van deze coöperatie aangegeven wijze en zullen derhalve niet vallen onder de financiële huishouding van de bij deze akte opgerichte vereniging doch onder de financiële huishouding van de coöperatie.
7. Indien de coöperatie niet wordt opgericht zullen de vitale installaties privé zijn van de eigenaar van het appartementsrecht met index 30 en dienen te bepalingen ten aanzien van de vitale installaties in onderhavig reglement als zodanig gelezen te worden.
8. De binnen- en buitengevels (uitgezonderd de binnengevels die zijn genoemd in artikel 2 sub j) zijn privé van de eigenaar van het privégedeelte dat zich direct achter de betreffende gevel bevindt.
9. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties – niet zijnde een vitale installatie – is het bepaalde in dit artikel 17 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
10. Bij het vaststellen of een zaak gemeenschappelijk of privé aan het appartementsrecht met index 37 toebehoort danwel aan de overige appartementsrechten is, en/of bepaalde kosten voor rekening van het appartementsrecht met index 37 komen en/of voor rekening van de overige appartementsrechten, kan gebruik worden gemaakt van het aan deze akte gehechte stroomschema.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke

zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering met vier/vijfde (4/5e) meerderheid van stemmen.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie – niet zijnde een vitale installatie - te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Het bevoorraden door de eigenaar(s)/gebruiker(s) en hun leveranciers van de winkels behorende tot het/de privé gedeelte(n) van een appartementsrecht (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het behoudens het bepaalde in artikel 21 vierde lid niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
   De eigenaars en gebruikers hebben toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. Zij dienen dit echter onverwijld (binnen vierentwintig uur) te melden aan de beheerder.
4. De afvoer van vuilnis en dergelijke dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die

CONCEPT

daartoe in de gemeenschappelijke ruimten kunnen zijn opgesteld dan wel kan de vuilopslag geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. In afwijking hierop is geen toestemming vereist voor:
   - wat betreft het appartementsrecht met index 30; het geheel of gedeeltelijk verwijderen en verwijderd te houden van de buitengevels, welke het privé gedeelte en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
   - wat betreft de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34: een op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing ten gevolge van de uitvoering van contractuele huurverplichtingen van eigenaren van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34, welke geen negatieve gevolgen heeft voor (andere) eigenaars. In een dergelijk geval dienen de eigenaars zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te worden gebracht. Een op-, aan-, onder- of bijbouw [of andere aanpassing] die een investering vertegenwoordigt van minder dan éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00) wordt in beginsel geacht geen negatieve gevolgen te hebben.

   De veranderingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving casu quo Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden en de eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde wijzigingen worden aangebracht. De hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met als bestemming winkels en parkeren zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden,

CONCEPT

uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van diens privé gedeelte, mits dit geschiedt conform eventueel bepaalde regels in het huishoudelijk reglement. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar/gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.

4. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s) en gebruiker(s) van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 voor eigen rekening bevoegd tot het hebben en houden van naamborden en/of aanwijzingsborden aan de binnenkant van het appartementsrecht met index 30, waarbij locatie en design in onderling overleg zal worden bepaald, doch slechts na vooraf verkregen toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met index 30, die aan haar toestemming redelijke voorwaarden kan verbinden. De eigenaar van het appartementsrecht met index 30 zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering. De eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 30 dienen de in dit lid door de eigenaar(s) en gebruiker(s) van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 bedoelde naamborden en aanwijzingsborden te gedogen.

Artikel 23

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 zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 30, voor zover het betreft de gevels, die voor het (winkelend) publiek toegankelijk zijn, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.

3. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering geen teksten en/of afbeeldingen betreft en de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft, voor zover het één of meerdere van de navolgende werkzaamheden betreft: (i) het plaatsen van ventilatieroosters (ii) het vervangen van glaswerk, (iii) het verwijderen van asbest, (iv) werkzaamheden in het kader van verduurzaming en/of (iv) werkzaamheden welke verplicht zijn in het kader van (de op enig moment van toepassing zijnde) wet- en regelgeving. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
4. De toestemming van de vergadering wordt niet op onredelijke gronden onthouden, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk) betreft, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
5. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34 gerechtigd de tot hun appartementsrechten behorende privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds. Indien een eigenaar voornemens is zijn privé gedeelte aan te passen naar de eisen des tijds, zal hij de overige eigenaars informeren.
6. In afwijking van het in dit artikel bepaalde is zijn de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 30 bevoegd de buitengevels, welke het privé gedeelte omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
7. In afwijking op het in lid 1 bepaalde mogen de eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 30 tot met 34 zonder toestemming van de vergadering ten aanzien van de dragende wanden/muren wijzigingen aanbrengen dan wel deze verwijderen, tenzij door deze wijziging respectievelijk verwijdering gevaar ontstaat ten aanzien van de hechtheid van het gebouw. De werkzaamheden kunnen staan onder toezicht van een door het bestuur aan te wijzen bouwkundige, terwijl de kosten van de bouwkundige begeleiding voor rekening komen van de betreffende eigenaar(s).

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Deze bestemming is voor de privé gedeelten met:
   - index 30: winkels met magazijnen en verder aanbehoren;
   - index 31: parkeren;
   - index 32, 33, 34 en 35: kantoren met aanbehoren;
   - index 35: klooster met kerkcentrum;
   - index 36: klooster met kerkcentrum, danwel de bestemmming zoals deze te zijner tijd zal blijken uit de erfpachtvoorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in de meest recente notariële akte;
   - index 37: drieëntwintig (23) woningen met bergingen.

   Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in acht te worden genomen.
   Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.
   In afwijking van het vorenstaande is/zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 30 te allen tijde bevoegd het gebruik van het appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering te wijzigen, mits deze wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor verkregen rechten van derden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. a. Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan in het privé gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van drugsgerelateerde verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het privé gedeelte een seksshop, seksclub,

CONCEPT

prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.

b. Bepalingen ten aanzien van het gebruik en de beperking van de mogelijkheid tot verhuur van de privé gedeelten met de bestemming woning dienen verder te worden uitgewerkt in de akte van ondersplitsing van het appartementsrecht met index 37.

3. Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 25 eerste lid dient te worden genomen met de in artikel 52 zevende lid 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.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
5. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten bestemd als woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Deze bepaling geldt niet voor de natte cellen en de centrale entrees.
2. De eigenaars en gebruikers van een privé gedeelte bestemd als woning mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Voor de appartementsrechten bestemd als woning geldt:
Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in

CONCEPT

speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is 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 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Iedere eigenaar en/of gebruiker dient bij het onderhoud de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor de eventuele vluchtwegen. De eigenaars en/of gebruikers van de appartementsrechten dienen over en weer te gedogen dat, uitsluitend in geval van nood, de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de appartementsrechten over en weer op de minst bezwarende wijze gebruik maken van een vluchtweg.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering

bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 tweede en derde lid te gedogen, ook indien deze installaties, leidingen of zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

Artikel 29A

1. De eigenaar van het appartementsrecht met index 30 moet gedogen dat de eigenaar(s) en gebruikers van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 en 35 en 36 gebruik maken van (delen) van algemene ruimten en overige voorzieningen deel uitmakend van en verbonden aan het appartementsrecht met index 30, zulks onder de verplichting voor de eigenaar van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 en voor de eigenaar/eigenaren van de appartementsrechten met indices 35 en 36 om aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 30 een bijdrage in de kosten te voldoen van voor de door of vanwege de eigenaar van het appartementsrecht index 30 te verzorgen leveringen en diensten verbonden aan en/of verband houdende met de voornoemde algemene ruimten en overige voorzieningen, met uitzondering van de kosten die verband houden met de vitale installaties (hierna "**infrastructuurkosten**"). Deze gedoogplicht zal voor wat betreft de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34, als erfdienstbaarheid worden gevestigd bij levering, en voor wat betreft de appartementsrechten met indices 35 en 36 bij deze akte als erfdienstbaarheid worden vastgelegd.
2. De eigenaren van de appartementsrechten met indices 32, 33, 34, 35 en 36 zijn verplicht om met de eigenaar van het appartementsrecht met index 30 middels een separate overeenkomst nadere afspraken te maken over de in dit kader te betalen vergoedingen en de indexatie hiervan, alsmede over de voorzieningen, de leveringen en diensten, en het service niveau hiervan. De verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst voor de eigenaar/eigenaren van de appartementsrechten met indices 32, 33, 34, 35 en 36 zullen middels een kettingbeding moeten worden overdragen op rechtsopvolgers van de eigenaar/eigenaren van de appartementsrechten met indices 32, 33, 34, 35 en 36.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

CONCEPT

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere privé gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens privé gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
   Schade en/of vervolgschade aan een afwerklaag van een balkon of terras en schade en/of vervolgschade aan een belendend privé gedeelte of aan andere (bouw)delen van het gebouw, die zijn veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik en/of gebruik van een terras of balkon in strijd met het bepaalde in de vorige volzin, komen geheel voor rekening van eigenaar of gebruiker van het privé gedeelte waartoe het betreffende balkon of terras behoort.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op terrassen en/of balkons 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.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen. Deze eigenaar is verplicht om in de te sluiten gebruiks- en/of huurovereenkomst op te nemen dat de huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht zal nemen.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing danwel het passeren van onderhavige akte, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek anders beslist.

Artikel 36

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 laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
3. Voor de periode dat een instelling eigenaar is, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 37

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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

CONCEPT

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. <u>Overdracht van een appartementsrecht</u>
<u>Artikel 40</u>

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen met inachtneming van het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden. Onder "overdracht" valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal.
2. In geval van overdracht danwel de vestiging van een beperkt recht (met uitzondering van zekerheidsrechten) is het bestuur verplicht aan de met het passeren van de akte belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
    a. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als

bedoeld in respectievelijk de artikelen 11 tweede lid en 12 derde lid, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;

b. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
d. de schulden van de vereniging.

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 11 tweede lid en 12 derde lid en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, 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 dit artikel 40 eerste lid.
   Indien (cumulatief):
   - ten aanzien van het/de over te dragen appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid; en
   - de nieuwe eigenaar een instelling is die de in artikel 10 zevende lid sub b., tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;

   is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe eigenaar (instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor

(eventuele) financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in dit artikel 40 eerste lid.

4. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
5. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit artikel bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. <u>Overtredingen</u>

<u>Artikel 41</u>

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of

niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
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 42

1. De bij de Akte van Hoofdsplitsing opgerichte vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e. Burgerlijk Wetboek blijft in stand.
2. De vereniging is genaamd: “Vereniging van Eigenaars Moreelsepark I te Utrecht”, zij is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoorhouden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging is slechts bevoegd tot het aangaan van een geldlening, na een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5 (verzwaarde meerderheid).
7. Op grond van het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek is aan het lidmaatschap van de vereniging voor wat betreft de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34 tevens verbonden het lidmaatschap van de Coöperatie tot beheer vitale installaties HC U.A. Deze coöperatie zal worden opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van de vitale installaties, indien en zodra de verkoop en levering van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 is afgerond.

   Indien de coöperatie niet wordt opgericht zullen de vitale installaties privé zijn van de eigenaar van het appartementsrecht met index 30 en dienen te bepalingen ten aanzien van de vitale installaties in onderhavig reglement als zodanig gelezen te worden.

CONCEPT

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het reservefonds.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. Directe belegging in vastgoed danwel derivaten is niet toegestaan.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.

CONCEPT

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

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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.

2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: tienduizend (10.000). Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken. Terzake van de zaken en kosten als genoemd in artikel 8 lid 3 komt slechts stemrecht toe aan de eigenaren van de appartementsrechtsrechten die de kosten van deze zaken moeten dragen. Er kunnen terzake van deze zaken zoveel stemmen worden uitgebracht als overeenkomst met het totaal van de tellers van de betrokken appartementsrechten. Aan ieder betrokken appartementsrecht komt zoveel stemmen toe als overeenkomst met de teller van haar breukdeel.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de betreffende vereniging van ondereigenaars.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen eensluidend te worden uitgebracht, hetgeen betekent dat het besluit tot stand gekomen in de vergadering van ondereigenaars onverkort wordt gevolgd in de vergadering van onderhavige vereniging. Er is geen sprake van een zogenaamde gewogen stem.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

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.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. 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.

CONCEPT

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. Na vaststelling van de begroting/het meerjarenonderhoudsplan is het bestuur bevoegd om besluiten te nemen over uitgaven die in de begroting/het meerjarenonderhoudsplan zijn voorzien zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
   De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 eerste lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub c. en d. voor rekening van een of meer eigenaar(s) komt/komen, komt toe aan die betreffende eigenaar(s).
5. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
6. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met inachtneming van het hierna in lid 6 sub a. bepaalde;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

7. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met een totale waarde van meer dan eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00);
   b. het kwalificeren of diskwalificeren van vitale installaties als bedoeld in artikel 17 leden 4 en 5;
   c. het aangaan van geldleningen als bedoeld in artikel 42 lid 6;
   d. het vaststellen van een huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59;
   e. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een bedrag van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) te boven gaan;
   f. het benoemen, schorsen of ontslaan van bestuurders als bedoeld in artikel 53 lid 3,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5e) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde (4/5e) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde (4/5e) van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
8. In het in de laatste zin van het zesde of het zevende lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
9. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het zesde of het zevende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra

(voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

10. Het in het zesde en het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
11. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door twee of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient de vereniging en de naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43.
   De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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.

CONCEPT

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

6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor de tijd dat de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. bij staking van stemmen wordt het voorstel voorgelegd aan een gezamenlijk aan te wijzen externe deskundige die een bindend advies zal geven over het voorstel;
   e. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   f. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

CONCEPT

2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De administratie – waaronder onder meer 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 – alsmede het technisch en/of bouwkundig beheer is per het moment van passeren van deze akte opgedragen aan de gerechtigde en onder de marktconforme voorwaarden als met de gerechtigde is of zullen worden overeengekomen. Indien en zodra sprake is van:
   a. een ongefundeerde stijging van de administratie- en/of beheervergoeding (*management fee*) met vijfendertig procent (35%) waarbij de stijging van de fee conform de indexatie zoals overeengekomen in de property management agreement buiten beschouwing wordt gelaten; of
   b. een ernstig tekortschieten door de gerechtigde ter zake van de op haar rustende verplichtingen ten aanzien van de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer,

   kan ieder van de eigenaren het bestuur verzoeken om de overeenkomst met de gerechtigde conform het in die overeenkomst bepaalde geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Van dit verzoek zal tegelijkertijd een kopie aan alle eigenaren worden verzonden. Vervolgens zal het bestuur binnen veertien (14) dagen een vergadering van eigenaars uitroepen. Indien één van de eigenaren in de vergadering van eigenaars betwist dat er sprake is van een opzeggingsgrond zoals in dit artikel onder (a) of (b) genoemd, wordt door het bestuur binnen dertig (30) dagen na de betreffende vergadering een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit zoveel leden als er bestuurders zijn vermeerderd met één (1). Iedere bestuurder benoemt één (1) lid van de geschillencommissie.

CONCEPT

Deze leden benoemen tezamen het andere lid van de geschillencommissie. Voormeld geschil wordt beslecht bij wijze van bindend advies.

2. Indien er geen sprake is van een situatie zoals hiervoor in lid 1. sub a. en b., kan de vergadering van eigenaars besluiten met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, dat de overeenkomst met de gerechtigde geheel of gedeeltelijk moet worden beëindigd. Het bestuur zal alsdan naar het besluit van de vergadering gehouden zijn om die overeenkomst conform het in die overeenkomst bepaalde te beëindigen. De vergadering kan alsdan besluiten de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
3. In het in de laatste zin van het tweede lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
4. De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon of instantie verenigd worden. De taakomschrijving van de beheerder zal worden uitgewerkt in property management agreement.

IV. Commissies

Artikel 57

(Vervallen)

Artikel 58

De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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 privé gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
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 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. <u>Wijziging van de akte</u>
<u>Artikel 60</u>

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5e) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. 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.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement en de door de vergadering vastgestelde bedragen, met uitzondering van de in artikel 15 vijfde lid

bedoelde bedragen, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer - door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). (A x B/C is het nieuwe bedrag).
Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens laag, op basis van tweeduizend is honderd (2019=100).
Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.

S. Overgangsbepalingen

Artikel 65

1. Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van de totstandkoming van de splitsing in strijd mocht zijn met de bepalingen van dit reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.
2. Voor zover ten tijde van de totstandkoming van de splitsing privé gedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 35 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 36 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in die artikelen niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker.

Artikel 66

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de splitsing een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de

betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken jegens de betreffende eigenaar en worden deze bepalingen gedoogd.

T. Slotbepalingen

Artikel 67

1. De juridische, technische en feitelijke situatie van het Gebouw en de zich daarin bevindende gebouwdelen bestaande ten tijde van het passeren van onderhavige akte wordt gedoogd. Deze situatie is deels (zonder uitputtend en compleet te willen zijn) vastgelegd in een akte van depot op @ verleden voor mr. @, notaris te @.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

D. Te vestigen erfdienstbaarheden

Partijen zijn met elkaar overeengekomen onder meer de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:

1. Erfdienstbaarheid van overpad in verband met artikel 29A

   Bij de levering van de appartementsrechten met indices 32, 33 en 34 zal de navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd:

   [@DRAFTING NOTE: deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd tussen alle appartementsrechten die verkocht worden en alle appartementsrechten die bij KLP achterblijven - wordt verder uitgewerkt in de akte van levering]

   Ter uitvoering van het in artikel 29A van de akte van splitsing bepaalde, vestigen partijen hierbij, ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, @@@), als heersend erf, en ten laste van de aan Verkoper toebehorende appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, etc), als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:

   a. *de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;*
   b. *het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;*
   c. *het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;*
   d. *de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd ter hoogte van de in artikel 29A bedoelde overeenkomst overeen te komen vergoeding. Mocht deze overeenkomst eindigen danwel*

worden ontbonden dan zal de verschuldigde retributie worden gebaseerd op de op basis van die overeenkomst laatst verschuldigde vergoeding, welke vergoeding zal worden geïndexeerd op basis van de bepalingen van de van toepassing zijnde splitsingsakte.

2. Erfdienstbaarheid van overbouwing in verband met loopbrug Radboudkwartier – Godebaldkwartier

   De Eigenaars zijn met elkaar overeengekomen om bij deze akte ten behoeve van het aan HCMNL toebehorende appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten gelegen op de derde tot en met zesde verdieping met verder aanbehoren, plaatselijk bekend als @, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, als heersend erf, en ten laste van de in deze akte betrokken gemeenschap, bestaande uit het winkel-, kantoor- en wooncomplex en parkeergarages en fietsenstallingen met verder aanbehoren, genaamd “Godebaldkwarier”, gelegen aan de @ te Utrecht, omvattende:

   1. de rechten van erfpacht en opstal, eindigend op eenendertig december tweeduizend negenenzestig, op de percelen, eigendom van de gemeente Utrecht, met de daarop gestichte opstallen, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel en de Westerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**:
      - **7925**, groot zesenvijftig aren tien centiaren;
      - **7926**, groot een are zeventig centiaren;
      - **7927**, groot drie aren zeventig centiaren;
      - **10797**, ongeveer groot twee aren tien centiaren;
      - **10798**, ongeveer groot negen aren tachtig centiaren;
      - **7929**, groot elf aren vijfenzeventig centiaren;
      - **7930**, groot acht aren vijf centiaren;
      - **7931**, groot drieëndertig aren veertig centiaren;
      - **7932**, groot achttien centiaren;
      - **10793**, ongeveer groot acht aren achttien centiaren;
      - **10794**, ongeveer groot een are zevenentwintig centiaren,

      aan de percelen met een ongeveer grootte is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte toegekend;
   3. de erfpacht en het recht van opstalrecht tot een januari tweeduizend zeventig van het perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de rechten van de erfpachter/opstaller op de zich op de grond bevindende opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aanbehoren, plaatselijk bekend als Catharijnesingel 55

te 3511 GD Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7383**, groot vier aren drieënvijftig centiaren;

4. de erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de recht van de erfpachter op de zich op de grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**

- **10720**, groot ongeveer negentig centiare;
- **10794**, groot ongeveer een are zevenentwintig centiare;
- **10795**, groot ongeveer twee are zevenentachtig centiare;
- **10797**, groot ongeveer twee are tien centiare;
- **10799**, groot ongeveer zevenenveertig centiare;
- **10801**, groot ongeveer eenenvijftig centiare;
- **10802**, groot ongeveer veertig centiare;
- **10803**, groot ongeveer een are zestig centiare,

aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing tot het hebben, houden, onderhouden en vervangen van een loopbrug met aanbehoren, behorende tot het heersend erf, boven het dienend erf, onder de navolgende voorwaarden:

- het onderhoud van de loopbrug (met uitzondering van het gemeenschappelijke dak) is voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf;
- de eigenaar van het heersend erf is gerechtigd om de loopbrug voor eigen rekening en risico te verwijderen; en
- de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen retributie verschuldigd.

3. <u>Erfdienstbaarheden ter vervanging van de oude erfdienstbaarheden van IRE alsmede erfdienstbaarheid ten behoeve van signage.</u>

a. <u>Erfdienstbaarheid van overpad</u>

Ter uitvoering van het tussen IRE en HCMNL overeengekomene vestigen partijen hierbij ten behoeve van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:

a. de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;
b. het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;
c. het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;
d. de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd van @.

b. Erfdienstbaarheid in verband met bereikbaarheid technische ruimten
Ter uitvoering van het tussen IRE en HCMNL overeengekomene vestigen partijen hierbij ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, en ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 30 tot en met 34, de erfdienstbaarheid van overpad om over en weer elkaars erf te betreden om toegang te krijgen tot de zich in dit gebied bevindende technische ruimten.

c. Erfdienstbaarheid in verband signage
Ter uitvoering van het tussen IRE en HSMNL overeengekomene vestigen partijen hierbij ten behoeve van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 35, als heersend erf, en het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, als dienend erf, de erfdienstbaarheid voor bepaalde tijd tot eenendertig december tweeduizend negenenzestig tot het aanbrengen van signage door de eigenaar van het heersend erf aan de gevel van het dienend erf. Onder “signage” wordt verstaan: het aanbrengen van het logo van de eigenaar van het heersend erf en/of bewegwijzering, (niet bewegende) uitingen, tekens en/of symbolen, maar niet zijnde beeldschermen, om de missie en doelstelling van de eigenaar van het heersend erf naar buiten uit te (kunnen) dragen en om de locatie van het heersend erf aan te duiden. Het recht van de eigenaar van het heersend erf om signage aan te brengen omvat tevens het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen hiervan. De kosten van het aanbrengen, onderhouden, vervangen en vernieuwen van de signage zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf. Om een goede aansluiting op (de uitstraling van) het winkelcentrum te waarborgen, zal de signage eerste worden aangebracht na schriftelijke goedkeuring van de eigenaar van het dienend erf, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. De eigenaar van het heersend erf erkent in dit kader het belang van de eigenaar van het

dienend erf in de uitstraling van het winkelcentrum. Om die reden zal de signage in ieder geval geen politieke boodschappen bevatten. De eigenaar van het dienend erf zal steeds zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen vier (4) weken, op een schriftelijk verzoek van de eigenaar van het heersend erf tot het verlenen van goedkeuring reageren. Bij gebreke van een reactie van de eigenaar van het dienend erf, zal de eigenaar van het heersend erf aan de eigenaar van het dienend erf schriftelijk een redelijke termijn stellen om alsnog de goedkeuring te verlenen. Indien ook dan een reactie van de eigenaar van het dienend erf uitblijft, wordt de goedkeuring van de eigenaar van het dienend erf na het verstrijken van laatstgenoemde termijn geacht te zijn verleen.

4. Erfdienstbaarheden ter vervanging van de oude erfdienstbaarheden van de Bewoners
   a. Erfdienstbaarheid van overpad openbaar gebied
      Ter uitvoering van hetgeen tussen de Bewoners en HCMNL is overeengekomen vestigen partijen hierbij ten behoeven van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 37, als heersend erf, en het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:
      a. de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;
      b. het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;
      c. het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen.
   2. Erfdienstbaarheid van overpad entree bergingen
      Ter uitvoering van hetgeen tussen de Bewoners en HCMNL is overeengekomen vestigen partijen hierbij ten behoeven van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 37, als heersend erf, en het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gebruik te maken van de gang gelegen op het dienend erf, om te komen en te gaan vanaf de openbare weg naar de bergingen behorende tot het heersend erf, onder de volgende voorwaarden:

CONCEPT

a. de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;
b. het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;
c. het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen.

3. Erfdienstbaarheid van parkeren

Ter uitvoering van hetgeen tussen de Bewoners en HCMNL is overeengekomen vestigen partijen hierbij ten behoeven van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 37, als heersend erf, en het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 31, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van parkeren, rechtgevende op drieëntwintig (23) parkeerplaatsen in de parkeergarage Moreelsepark (thans ook bekend als P1), onder navolgende bepalingen en bedingen:

a. iedere eigenaar van een onderappartementsrecht behorende tot het heersend erf, is gerechtigd met één motorvoertuig vierentwintig uur per dag zeven dagen per week gebruik te maken van de parkeergarage Moreelsepark te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn;
b. deze erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als de in deze splitsing in appartementsrechten vervatte erfpachtrechten en opstalrechten eindigen, danwel als de bestemming van het heersend erf en/of het dienende erf worden gewijzigd;
c. op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn de te eniger tijd door de exploitant gehanteerde voorwaarden van toepassing;
d. per onderappartementsrecht behorende tot het heersend erf zal één parkeerbewijs worden uitgegeven, welke slecht aan de huisgenoten van de onderappartementsreigenaar, ten gebruike mag worden afgestaan, zulks – bij overtreding – op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten;
e. aan deze erfdienstbaarheid is tevens verbonden het recht van overpad om de garage te verlaten via de lift danwel het bijbehorende trappenhuis vierentwintig uur per dag zeven dagen per week.

E. BIJZONDERE BEPALINGEN MET KETTINGBEDING + VOORKEURSRECHT TOT KOOP MET BETREKKING TOT KAPEL

1. Bijzondere bepaling: parkeerplaatsen ten behoeve van kapel

a. De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 35, hierna te noemen: “de kapel”, is gerechtigd gebruik te maken van de parkeergarage, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 31, hierna te noemen: de parkeergarage:
   1. met één (1) motorvoertuig, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn; en
   2. met twee (2) motorvoertuigen tegen een vergoeding per motorvoertuig van vijftig procent (50%) van de alsdan geldende tarieven.

   De eigenaar van de kapel zal haar keuze schriftelijk ter kennis brengen aan de eigenaar van de parkeergarage.
b. Voormeld recht betreft één (1) of twee (2) niet vaste parkeerplaatsen.
c. Voormeld recht eindigt:
   1. indien het erfpachtsrecht eindigt;
   2. indien de bestemming van de parkeergarage wijzigt;
   3. indien de eigenaar van de kapel, het appartementsrecht niet meer als klooster, kerkcentrum dan wel sociaal of cultureel centrum in gebruik heeft;
   4. indien IRE het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 35 vervreemdt aan een niet aan haar gelieerde entiteit/partij.
d. Op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn de te eniger tijd door de exploitant gehanteerde voorwaarden van toepassing, aangevuld met de volgende bijzondere voorwaarden:
   1. De eigenaar van de parkeergarage zal nadere regelen vaststellen omtrent de afgifte van parkeerbewijzen.
   2. Een parkeerbewijs zal slechts aan de eigenaar of gebruiker van de kapel worden afgestaan, zulks – bij overtreding – op straffe van verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.

Kettingbeding

Het hiervoor bepaalde, alsmede deze bepaling zullen – zolang de kapel eigendom is van IRE danwel een aan haar gelieerde entiteit/partij – in iedere akte van eigendomsverkrijging van de parkeergarage moeten worden opgenomen als kettingbeding ten behoeve de eigenaar van de kapel, op straffe zonder gerechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de eigenaar van de kapel, onverminderd het recht op schadevergoeding.

2. <u>Bijzondere bepaling: verbod gebruik kapel en bovenliggende verdiepingen anders dan conform de huidige erfpachtvoorwaarden</u>

CONCEPT

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsrecht 30, is het de eigenaren/gebruikers van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, niet toegestaan om de appartementsrechten anders te gebruiken dan op grond van de huidige erfpachtvoorwaarden is toegestaan (klooster met kerkcentrum), waarbij de toestemming voor het huidige gebruik (kantoor verbonden aan de doelstelling van klooster met kerkcentrum) wordt geacht te zijn verleend.

Kettingbeding

Het hiervoor bepaalde, alsmede deze bepaling zullen in iedere akte van eigendomsverkrijging van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, moeten worden opgenomen als kettingbeding ten behoeve de eigenaar van het appartementsrecht met index 30, op straffe zonder gerechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsrecht met index 30, onverminderd het recht op schadevergoeding.

3. <u>Bijzondere bepaling: voorkeursrecht tot koop kapel en bovenliggende verdiepingen</u>
   a. Indien de eigenaar van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, hierna te noemen: “de kapel met bovenliggende verdiepingen”, voornemens is de kapel met bovenliggende verdiepingen te vervreemden is zij verplicht de kapel met bovenliggende verdiepingen te koop aan te bieden aan HCMNL of haar rechtsopvolger in de eigendom van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsrecht met index 30, hierna te noemen: “de voorkeursgerechtigde”.
   b. De koopprijs zal binnen twee (2) maanden worden vastgesteld in onderling overleg of bij gebreke daarvan door drie (3) deskundigen te benoemen door de president van de Rechtbank Midden Nederland.
   c. De voorkeursrechtgerechtigde is verplicht één (1) maand nadat de koopprijs overeenkomstig het sub b. bepaalde zal zijn vastgesteld bij aangetekend schrijven aan de eigenaar van de kapel met bovenliggende verdiepingen mede te delen of hij al dan niet gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht tot koop.
   d. Indien voorkeursgerechtigde verklaart geen gebruik te willen maken van haar voorkeursrecht tot koop, is de eigenaar van de kapel met bovenliggende

verdiepingen gerechtigd, gedurende drie (3) maanden na deze verklaring de kapel met bovenliggende verdiepingen te vervreemden tegen tenminste de overeenkomstig de sub b. vastgestelde koopprijs.

e. Indien voorkeursgerechtigde verklaart gebruik te willen maken van haar voorkeursrecht van koop zal het appartementsrecht binnen één (1) maand na deze verklaring aan haar in eigendom worden overgedragen tegen de overeenkomstig de sub b. vastgestelde koopprijs.
f. Het hiervoor bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de eigenaar van de kapel met bovenliggende verdiepingen wenst te vervreemden.

Kettingbeding

Het hiervoor bepaalde, alsmede deze bepaling zullen in iedere akte van eigendomsverkrijging van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindices 35 en 36, moeten worden opgenomen als kettingbeding ten behoeve de eigenaar van de kapel, op straffe zonder gerechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsrecht 30, onverminderd het recht op schadevergoeding.

HOOFDSTUK VII: HERVESTIGING RECHT VAN ERFPACHT STEDIN EN ENECO

Vestiging recht van erfpacht Stedin

Ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen vestigt HCMNL en aanvaardt Stedin:

de erfpacht van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 26, welke erfpacht recht geeft op het gebruik van drie afgesloten hoogspanningsruimten, genummerd 11442 en 11444 gelegen op niveau begane grond en genummerd 11443 gelegen op niveau -1, begrensd door de muren, vloeren en plafonds van die ruimten en met in elk van die ruimten een transformator, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur en al hetgeen daartoe verder behoort, welke ruimten zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten tekeningen met kenmerk Traforuimte 11442, Traforuimte 11443 en Traforuimte 11444.

Voorwaarden

Ten aanzien van de erfpacht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van inpandige transformatorruimte (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:

"***BEGRIPSBEPALINGEN***

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

1.2. het bedrijf: Stedin;

1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;

1.7. de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of – op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.

2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.

2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

CONCEPT

2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.

3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.

3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.

3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

- *a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
- *b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
- *c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
- *d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*

3.9. [niet van toepassing]

3.10. [niet van toepassing]

3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

4.2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

7.2. [niet van toepassing]

Artikel 8.

8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

CONCEPT

8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het ruimte weer in behoorlijke staat brengen.

8.4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

[niet van toepassing]

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:

Eigenaar
In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt ter voorkoming van misverstanden opgemerkt dat onder ‘de eigenaar’ wordt verstaan HCMNL in hoedanigheid van appartementsgerechtigde, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene - of bijzondere titel.
Belaste perceel
In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt onder de definitie "het belaste perceel" verstaan het privé gedeelte van het appartementsrecht waarop het recht wordt gevestigd.
In aanvulling op artikel 2.1 van de AVZ is Stedin - gedurende de periode van herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne - slechts gerechtigd van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken na consultatie van een door HCMNL aan te wijzen beveiligingbedrijf.
Feitelijk gebruik
In artikel 3.8.sub b en d vervalt het woord "ongestoord".
Duur
Artikel 7.1 van de AVZ wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:
Het recht zal worden gevestigd voor een bepaalde periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur en is met een opzegtermijn van tenminste twee jaar tussentijds, voor het eerst na ommekomst van een periode van dertig jaar en vervolgens steeds na ommekomst van periodes van vijf jaar, opzegbaar ingeval van zwaarwegende argumenten, waarbij bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het recht wordt voortgezet. Van zwaarwegende argumenten is in ieder geval sprake ingeval van amovering van het gebouw.
Geschillenregeling
Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk blijkt zullen geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.
Erfpacht en (onder)splitsing in appartementsrechten
Stedin is ermee bekend dat de ruimte onderdeel uitmaakt van een appartementencomplexen op erfpacht, uitgegeven door de gemeente Utrecht bij de akten als hiervoor vermeld.
Op de hiervoor bedoelde erfpachten zijn van toepassing de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgesteld in de akten van uitgifte en de algemene voorwaarden en overige bepalingen als hiervoor vermeld.
Stedin is er verder mee bekend met het in deze akte opgenomen reglement van splitsing.

Stedin is verplicht om de voorwaarden uit voormelde akten van uitgifte erfpacht en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden inclusief de actualisatie daarvan alsook het reglement van splitsing in appartementsrechten te respecteren voor zover deze een beperking zijn ten opzichte de onderhavige erfpachtvoorwaarden. In verband hiermee worden de bijzondere erfpachtvoorwaarden en algemene erfpachtvoorwaarden door HCMNL ten behoeve van de gemeente Utrecht aan Stedin opgelegd die deze voorwaarden aanvaardt en zich verplicht om deze voorwaarden bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de erfpacht van een appartementsrecht of bij vestiging van een beperkt genotsrecht ten behoeve van de gemeente Utrecht te bedingen en te aanvaarden.
Ingeval van conflicterende bepalingen prevaleren de bepalingen uit de akten van vestiging erfpacht, alsook de bepalingen van het reglement van splitsing boven onderhavige erfpachtbepalingen.
In verband met het bepaalde in artikel 5:118a, lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek geldt het volgende:

a. HCMNL blijft als appartementseigenaar aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en kosten;
b. Stedin is uitdrukkelijk niet hoofdelijk aansprakelijk voor de door HCMNL verschuldigde bijdragen aan een vereniging van eigenaars ter zake van een appartementsrecht waarop ten behoeve van Stedin erfpacht is verleend;
c. het stemrecht verbonden aan een appartementsrecht waarop ten behoeve van Stedin erfpacht is verleend, blijft bij en wordt uitgeoefend door HCMNL.

Overdracht erfpacht

Het is Stedin niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HCMNL de erfpacht van een appartementsrecht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een ondererfpacht of vruchtgebruik. HCMNL kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Stedin als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek.

Vestiging recht van erfpacht Eneco

Ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen tussen HCMNL en Eneco, vestigt HCMNL en aanvaardt Eneco:

de erfpacht van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7969-A, appartementsindex 30, welke erfpacht recht geeft op het gebruik van afgesloten technische ruimten,aangeduid als HC4, gelegen op niveau maaiveld, tussenverdieping en tiende verdieping en begrensd door de muren, vloer en plafond van die ruimten en met in die ruimten onderdelen van de WKOD-Installatie bestaande uit koelmachines, afsluiters, energiemeter, appendages

regeltechniek, laagspanningsverdeler, verdamperpompen, condensor/koelwaterpompen, afleverset, transformator, natte koeltorens, waterbehandeling, drinkwateraansluiting met bemetering en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur, inclusief het bijbehorende kabel- en leidingentracé , voor zover gelegen binnen het privé gedeelte van HCMNL, en al hetgeen daartoe verder behoort, welke ruimten zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten tekeningen, kenmerk 230-HC4a-BG-WV, HC4 verd Ten HC4 verd 10.

Voorwaarden

Partijen zijn in een tussen op achtentwintig november tweeduizend zeventien gesloten concessieovereenkomst (hierna te noemen: **de Concessie**) de volgende voorwaarden overeengekomen

"***7. WKOD-Installatie***

7.1 HCMNL zal ten gunste van Eneco en ten behoeve van de WKOD-Installatie, voor zover deze zal zijn gevestigd in een of meerdere technische ruimtes van het Hoog Catharijnecomplex, zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Concessie, doch uiterlijk 1 september 2018, een of meerdere rechten van ondererfpacht vestigen voor het hebben, houden, onderhouden en exploiteren van een WKOD-Installatie ten behoeve van de Afnemers, onder nader in goed onderling overeen te komen voorwaarden. Voor het (de) recht(en) van ondererfpacht zal Eneco geen periodieke vergoeding verschuldigd zijn. De kosten van de vestiging van het deze rechten komen voor rekening van Eneco.

De duur van de rechten zal zijn beperkt tot de duur van de Concessie, met de mogelijkheid van verlenging indien de Concessie wordt verlengd of vernieuwd. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om de hiervoor bedoelde rechten van ondererfpacht te vestigen, zullen partijen in overleg treden met elkaar teneinde een oplossing te vinden die materieel zoveel als mogelijk overeenkomt met de in dit artikel overeengekomen uitgangspunten.

7.2 HCMNL verleent per datum start van de Concessie en gedurende de looptijd van de Concessie aan Eneco om niet toegang tot de (technische) ruimte(s) waarin de WKOD-Installatie zal worden opgesteld c.q. zich bevindt.

7.3 HCMNL zal zich ertoe inspannen te bewerkstelligen dat zij noch derden in haar invloedssfeer de toegang tot de betreffende (technische) ruimte(s) door Eneco verhinderen, teneinde Eneco in staat te stellen de WKOD-Installatie te onderhouden, te beheren en te exploiteren. Dit betekent dat HCMNL zich ertoe zal inspannen dat de toegang niet zal worden verhinderd door containers, voertuigen, apparatuur et cetera zodanig dat deze toegang niet meer redelijkerwijs gebruikt kan worden waarvoor hij bedoeld is. Mochten er toch voor HCMNL zwaarwegende

CONCEPT

redenen zijn om aldaar inrichtingselementen te plaatsen, dan zal HCMNL vooraf in overleg treden met Eneco en treden Partijen in overleg omtrent een oplossing.

7.4 HCMNL mag niet zonder toestemming van Eneco het gebruik van de betreffende (technische) ruimte(s) wijzigen, zodanig dat dit van invloed is op de bedrijfsvoering van de WKOD-Installatie, waardoor Eneco deze Concessie respectievelijk de SLA niet of niet zonder extra kosten kan nakomen.

7.5 Al het noodzakelijke onderhoud aan de technische ruimte(s), de bouwkundige delen als vloeren, wanden, daken en deuren, doch uitgezonderd het onderhoud aan de WKOD-Installatie, zal door HCMNL en voor diens eigen kosten worden verzorgd.

7.6 Eneco verplicht zich de WKOD-Installatie geheel voor eigen rekening en risico te ontwerpen en te realiseren, een en ander met inachtneming van de eisen voortvloeiende uit de toepasselijke wet- en regelgeving, de toepasselijke NEN normen, het Technisch Programma van Eisen, eventueel toepasselijke vergunningen en de eisen van goed en deugdelijk werk en conform het bepaalde in de planning aangehecht als Bijlage 7.6.

7.7 Eneco draagt ervoor zorg dat het ontwerp en de uitvoering zal zijn afgestemd op de maatvoering, de maximale vloerbelasting en overige kenmerken van de technische ruimten en het gebouw waarin de WKOD-Installatie zal worden gerealiseerd en dat de WKOD-Installatie geen schade zal veroorzaken aan het gebouw waarin de WKOD-Installatie zal worden opgesteld. De maximale vloerbelasting is vermeld op Bijlage 7.7.

7.8 Eneco zal de WKOD-Installatie onderhouden en beheren zodanig dat deze gedurende de gehele looptijd van de Concessie alsook bij oplevering aan het einde van de looptijd zal voldoen aan onderhoudsniveau 3 als bedoeld in NEN 2767, zoals deze van tijd tot tijd wordt gewijzigd, of de equivalente norm daarvan indien NEN 2767 wordt vervangen, tenzij Partijen na het aangaan van deze Concessie schriftelijk anders overeenkomen.

7.9 Eneco zal de WKOD-Installatie zodanig onderhouden en beheren dat de beschikbaarheid van de WKOD-Installatie voor de exploitatie conform het bepaalde in de Raamovereenkomst en de SLA is gewaarborgd.

7.10 Eneco draagt zorg voor het tijdig verkrijgen van alle voor de realisatie en exploitatie en het onderhoud van de WKOD-Installatie benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen en publiek- of privaatrechtelijke toestemmingen.

7.11 Eneco is verplicht voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de WKOD-Installatie (i) aan te tonen dat de beoogde werkzaamheden voldoen aan het bepaalde in dit artikel en (ii) schriftelijke Acceptatie op haar Werkplan van HCMNL te hebben verkregen. Het Werkplan

bevat een omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden, de planning van die uitvoering en een beschrijving van het beslag dat die werkzaamheden op de Afnemers zal leggen en een beschrijving van de wijze waarop overlast en hinder voor HCMNL en Afnemers als gevolg van de werkzaamheden zoveel als redelijkerwijs mogelijk wordt voorkomen. Eneco zal geen werkzaamheden, wijzigingen of aanpassingen aan de WKOD-Installatie doorvoeren zonder vorenbedoelde Acceptatie van het Werkplan, welke Acceptatie niet op onredelijke gronden door HCMNL zal worden geweigerd of vertraagd. Het voorgaande laat onverlet dat HCMNL onderkent dat zij en de Afnemers als gevolg van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden tijdelijke hinder in de bedrijfsvoering kunnen ondervinden. Eneco streeft ernaar en zal zich tot het uiterste inspannen die hinder te minimaliseren. Eneco zal de werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van de werkprocedures van HCMNL welke zijn opgenomen in Bijlage 7.11.

7.12 Eneco zal de realisatie van de WKOD-Installatie verrichten in fasen conform het bepaalde in de Planning. De vorenstaande fasen zijn als volgt:

(a) het aanleggen en inbedrijfstellen van de Koppelleiding - zodat de bestaande Koelmachines aan elkaar kunnen worden gekoppeld – uiterlijk per 15 mei 2018, een en ander op straffe van een direct opeisbare een boete ad EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per dag dat de inbedrijfstelling van de Koppelleiding later plaatsvindt dan 15 mei 2018, zulks zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

(b) het gefaseerd buiten bedrijf stellen en vervangen van de Bestaande Koelmachines en het realiseren en inbedrijfstellen van de volledige WKOD-Installatie uiterlijk per 31 december 2018, een en ander op straffe van een direct opeisbare een boete ad EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per dag dat de inbedrijfstelling van de WKOD-Installatie later plaatsvindt dan 15 mei 2018, zulks zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

7.13 Eneco onderkent dat de realisatie van de WKOD-Installatie wordt uitgevoerd terwijl het Winkelcentrum in gebruik is en in en rond het Winkelcentrum werkzaamheden door of namens HCMNL en/ of derden worden verricht. Het Winkelcentrum dient 24 uur per dag bereikbaar en bruikbaar te zijn. Eneco zal daarmee rekening houden en zijn werkzaamheden zo inrichten en uitvoeren dat alle Units te allen tijde voor het publiek normaal toegankelijk zullen zijn."

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van het bepaalde in de Concessie komen HCMNL en Eneco het volgende overeen:

<u>Erfpacht</u>

Voor ondererfpacht dient gelezen te worden erfpacht.

Duur

De erfpacht eindigt na twintig jaar te rekenen vanaf de datum waarop Eneco de Bestaande Koelmachines, zoals gedefinieerd in de concessieovereenkomst, volledig buiten gebruik heeft gesteld en de WKOD-Installatie volledig in bedrijf heeft gesteld, behoudens nader overeen te komen verlenging. Ongeacht eventuele verlenging(en) van de erfpacht eindigt deze in ieder geval uiterlijk op eenendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur.

Erfpacht en (onder)splitsing in appartementsrechten

Eneco is bekend met de op het appartementsrecht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden als hiervoor vermeld en de bepalingen van het reglement van splitsing.

Eneco is verplicht om de voorwaarden uit voormelde akten van uitgifte erfpacht en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden inclusief de actualisatie daarvan alsook het hiervoor vermelde reglement van splitsing in appartementsrechten te respecteren voor zover deze een beperking zijn ten opzichte van de bij de onderhavige akte overeengekomen erfpachtvoorwaarden. In verband hiermee worden de bijzondere erfpachtvoorwaarden en algemene erfpachtvoorwaarden door HCMNL ten behoeve van de gemeente Utrecht aan Eneco opgelegd die deze voorwaarden aanvaardt en zich verplicht om deze voorwaarden bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de erfpacht van een appartementsrecht of bij vestiging van een beperkt genotsrecht ten behoeve van de gemeente Utrecht te bedingen en te aanvaarden.

Ingeval van conflicterende bepalingen prevaleren de bepalingen uit de akten van vestiging erfpacht, alsook de bepalingen uit de onderscheiden reglementen van splitsing boven de bepalingen voortvloeiende uit de onderhavige vestiging erfpacht op appartementsrecht.

In verband met het bepaalde in artikel 5:118a, lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek geldt het volgende:

a. HCMNL blijft als appartementseigenaar aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en kosten;
b. Eneco is uitdrukkelijk niet hoofdelijk aansprakelijk voor de door HCMNL verschuldigde bijdragen aan een vereniging van eigenaars ter zake van een appartementsrecht waarop ten behoeve van Eneco erfpacht is verleend;
c. het stemrecht verbonden aan een appartementsrecht waarop ten behoeve van Eneco erfpacht is verleend, blijft bij en wordt uitgeoefend door HCMNL.

Overdracht erfpacht

Het is Eneco niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HCMNL de erfpacht van het appartementsrecht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de

vestiging van een ondererfpacht of vruchtgebruik. HCMNL kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Eneco als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek.
Het vorenstaande laat onverlet het toestemmingsvereiste van de gemeente Utrecht krachtens artikel 8 van de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "Hoog Catharijne".

Einde erfpacht

Bij het einde van de erfpacht zal HCMNL aan Eneco de restwaarde van de WKOD-Installatie vergoeden De restwaarde is gelijk aan de boekwaarde van het niet afgeschreven gedeelte van de door Eneco in de WKO-Installatie verrichte investering welke boekwaarde gedurende de looptijd van de Concessie zal afschrijven naar nihil conform het bepaalde in Bijlage 17.6. van de Concessie.

Concessie

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Eneco en HCMNL gelden het bepaalde in de Concessie en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Eneco en HCMNL is overeengekomen (hetgeen geen invloed heeft en zal hebben op de positie van de Gemeente).

HOOFDSTUK VIII. SLOTBEPALINGEN

A. Volmachten

Van de volmacht van + blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse volmacht.

B. Toestemming hypotheekhouders

@@@

C. Toestemming gemeente/verdeling erfpachtscanon

1. Partijen verklaren bij deze, voor zoveel nodig, van toepassing op het Registergoed de herziene voorwaarden voor uitgiften in het Plan Hoog Catharijne, zoals vastgelegd in voormelde akte op zestien september tweeduizend dertien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, alsmede, voorzover het betreft de appartementsrechten met indices 30 tot en met 34, de bepalingen van de Knip-erfpacht.
2. De Gemeente verklaart bij deze de op grond van artikel 8 van de AV Hoog Catharijne vereiste toestemming tot splitsing in appartementsrechten te verlenen.
3. Partijen stellen vast dat de canon respectievelijk retributie verschuldigd ten aanzien van de appartementsrechten met indices 30, 31, 32, 33 en 34 jaarlijks @ bedraagt. De jaarcanon wordt als volgt over de respectieve appartementsrechten:
   - het appartementsrecht met index 30: @ euro (€ @) per jaar;

- het appartementsrecht met index 31: @ euro (€ @) per jaar;
- het appartementsrecht met index 32: @ euro (€ @) per jaar;
- het appartementsrecht met index 33: @ euro (€ @) per jaar;
- het appartementsrecht met index 34: @ euro (€ @) per jaar.

De canon van de appartementsrechten met indices 35, 36 en 37, is reeds uitgesplitst en blijft onveranderd.

4. @@@@.

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- tekening dakje artikel 9 lid 3;
- stroomschema artikel 17 lid 10;
- @@@

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, verleden te @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.
De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend,
om

CONCEPT

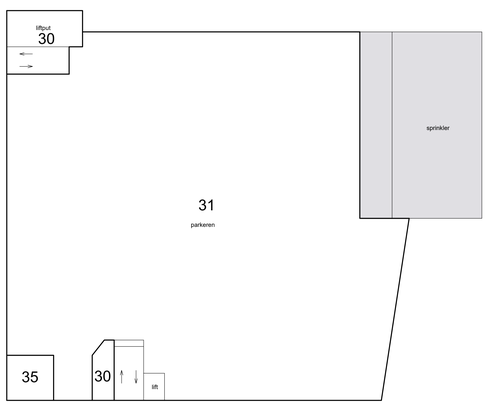
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

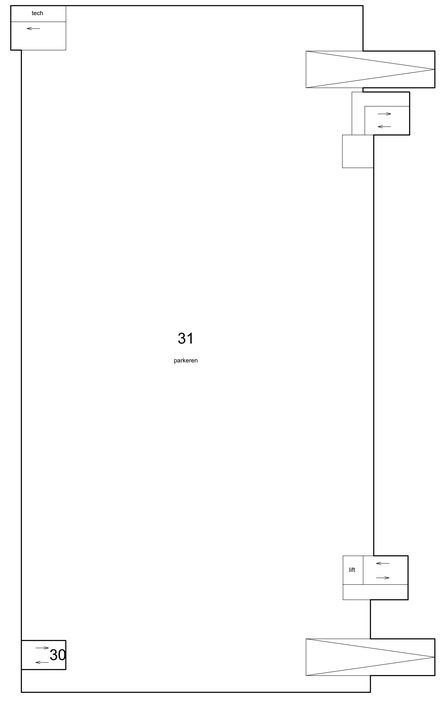
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 1





Kelder -2

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

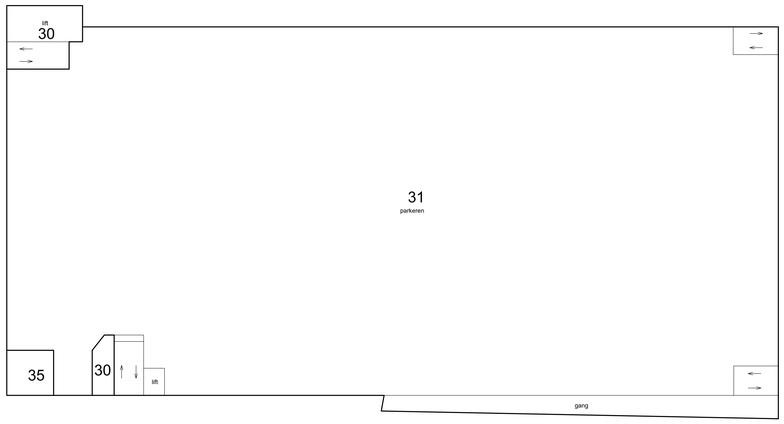
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

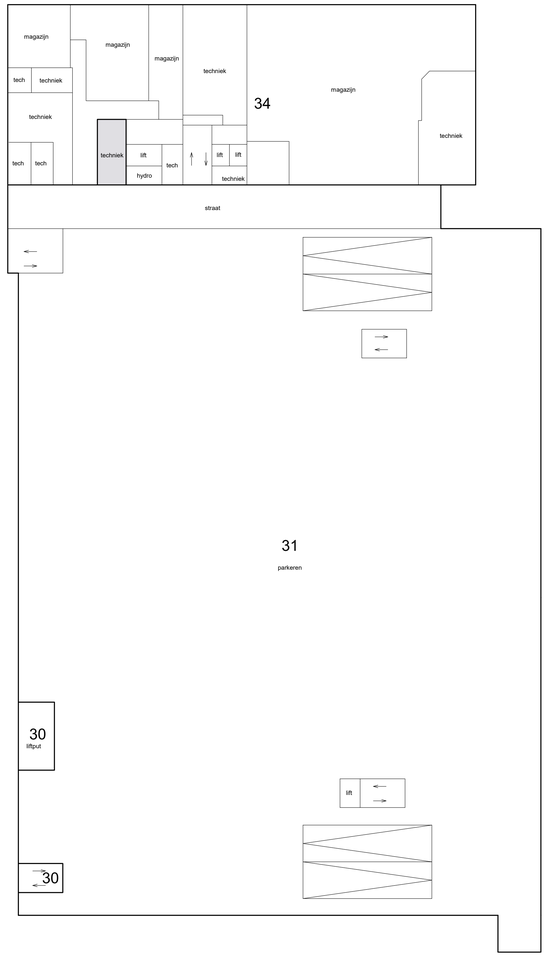
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 2



Kelder -1



Kelder -1

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.



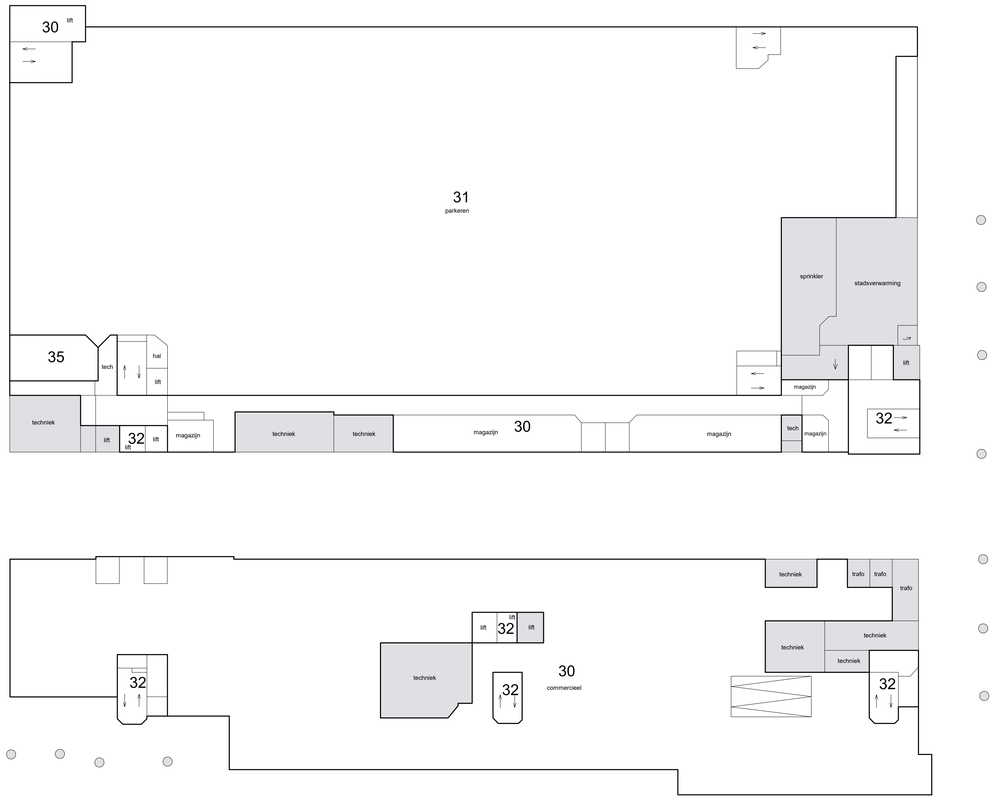
Situatie 1 : 1000 Catharijne D 7383, 7925, 7926, 7927, 7929, 7930, 7931, 10793, 10794, 10797, 10798, 10799, 10801, 10802, 10803, 11012

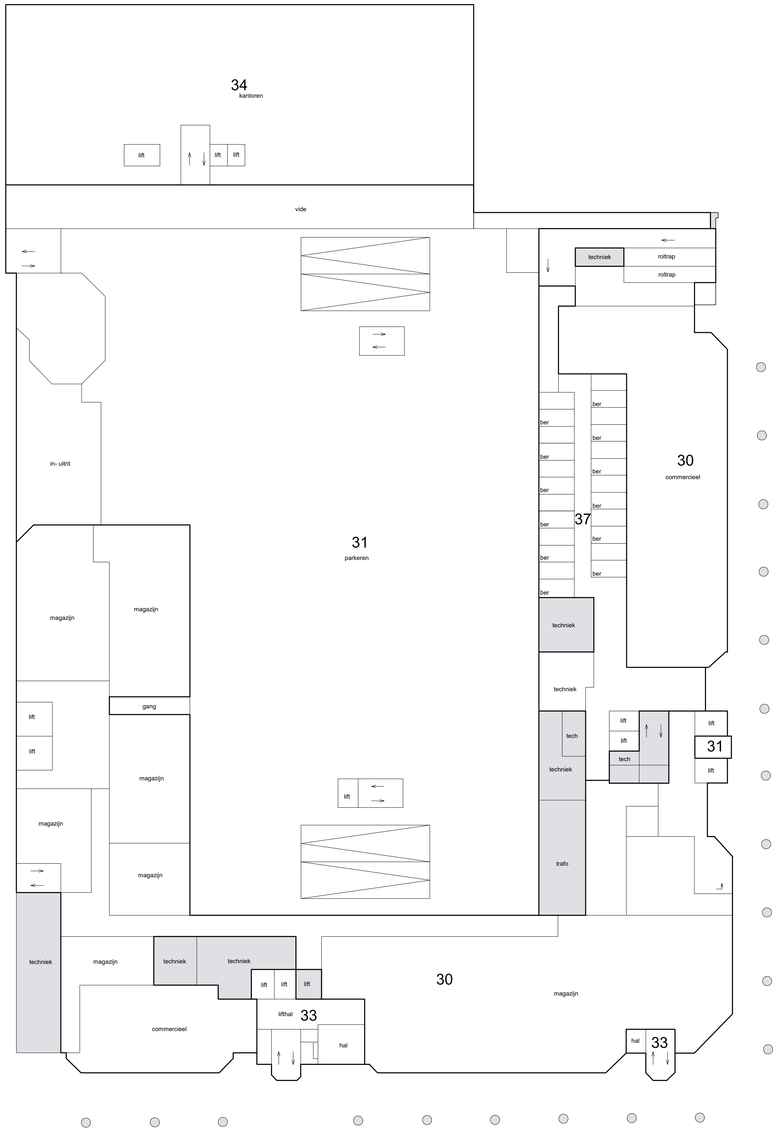
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 3





Begane grond

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

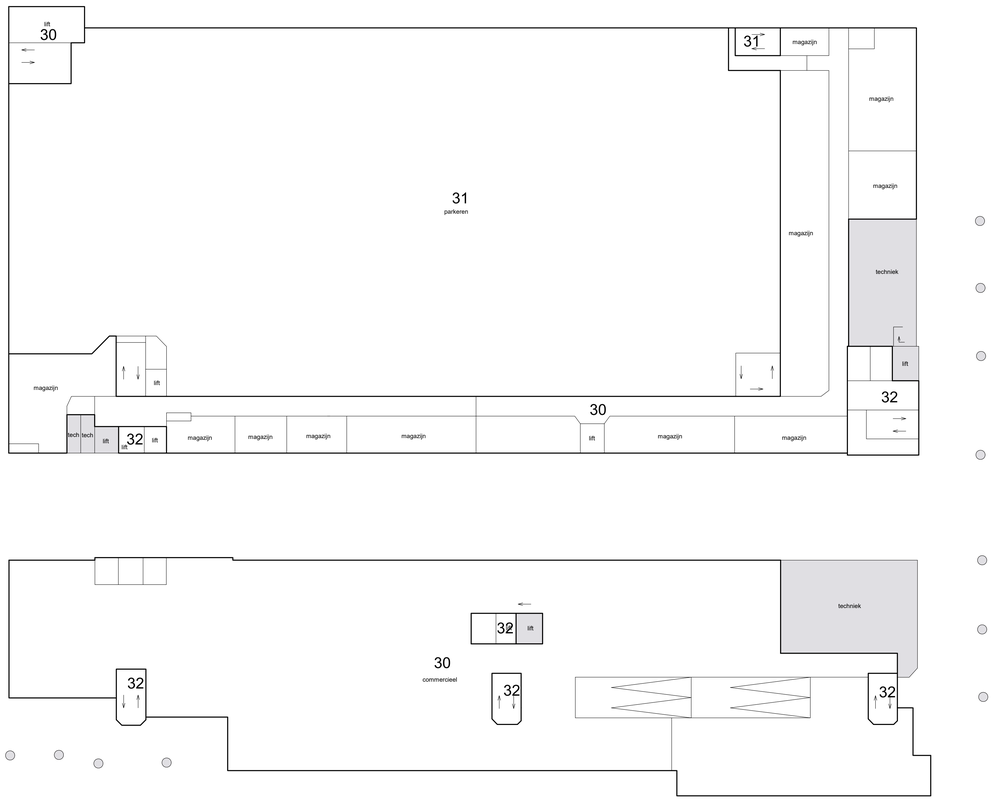
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

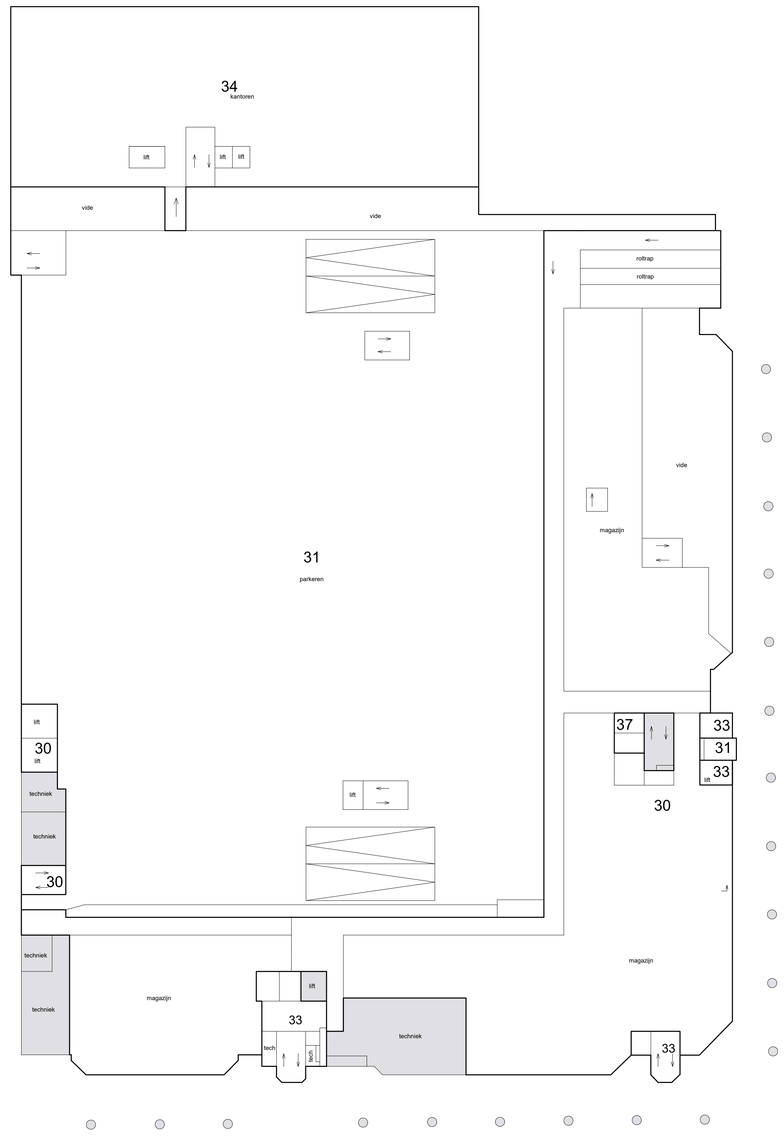
Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 4



Verdieping T

Verdieping 01



Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

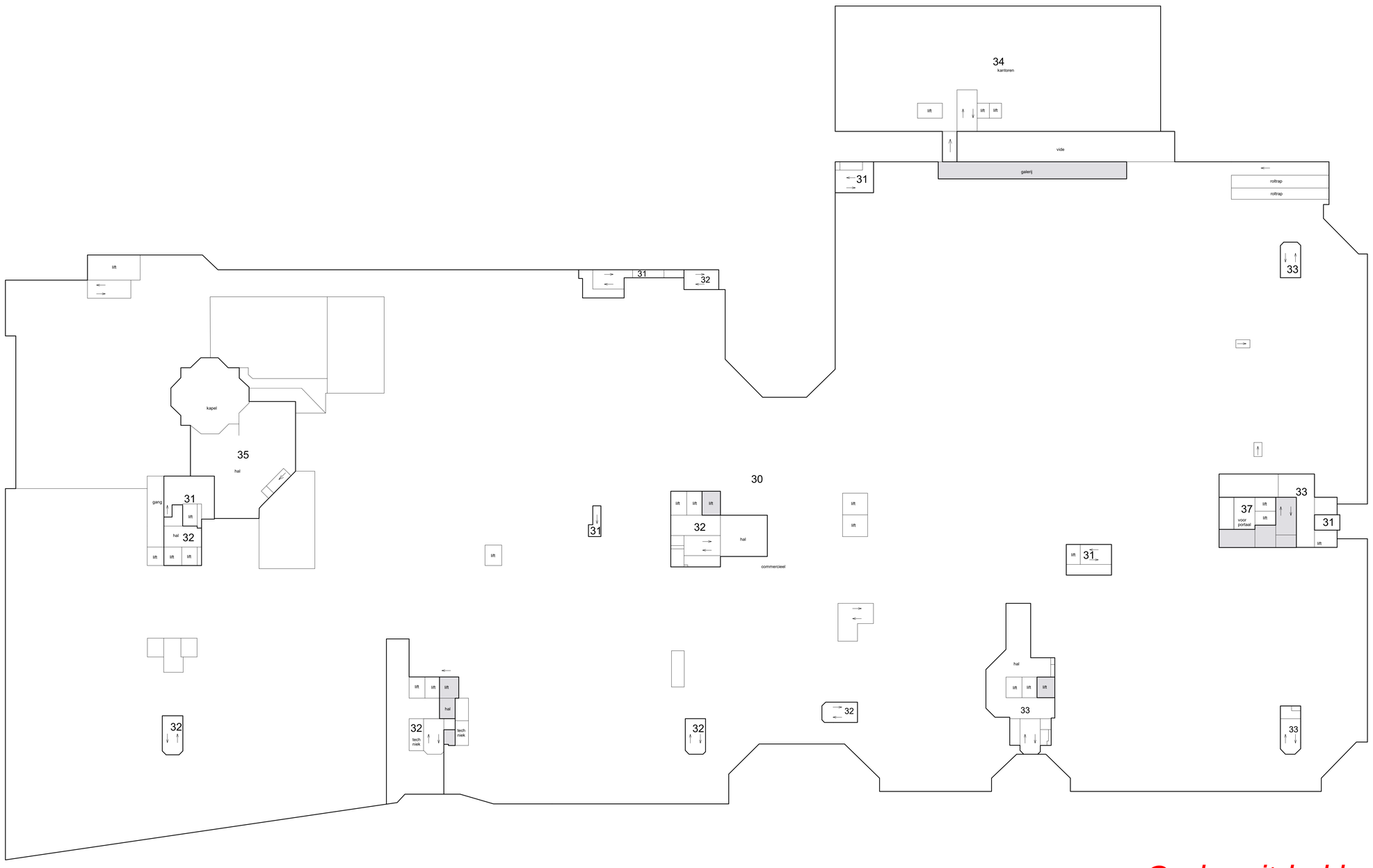
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 5

Verdieping 02



Verdieping 01

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

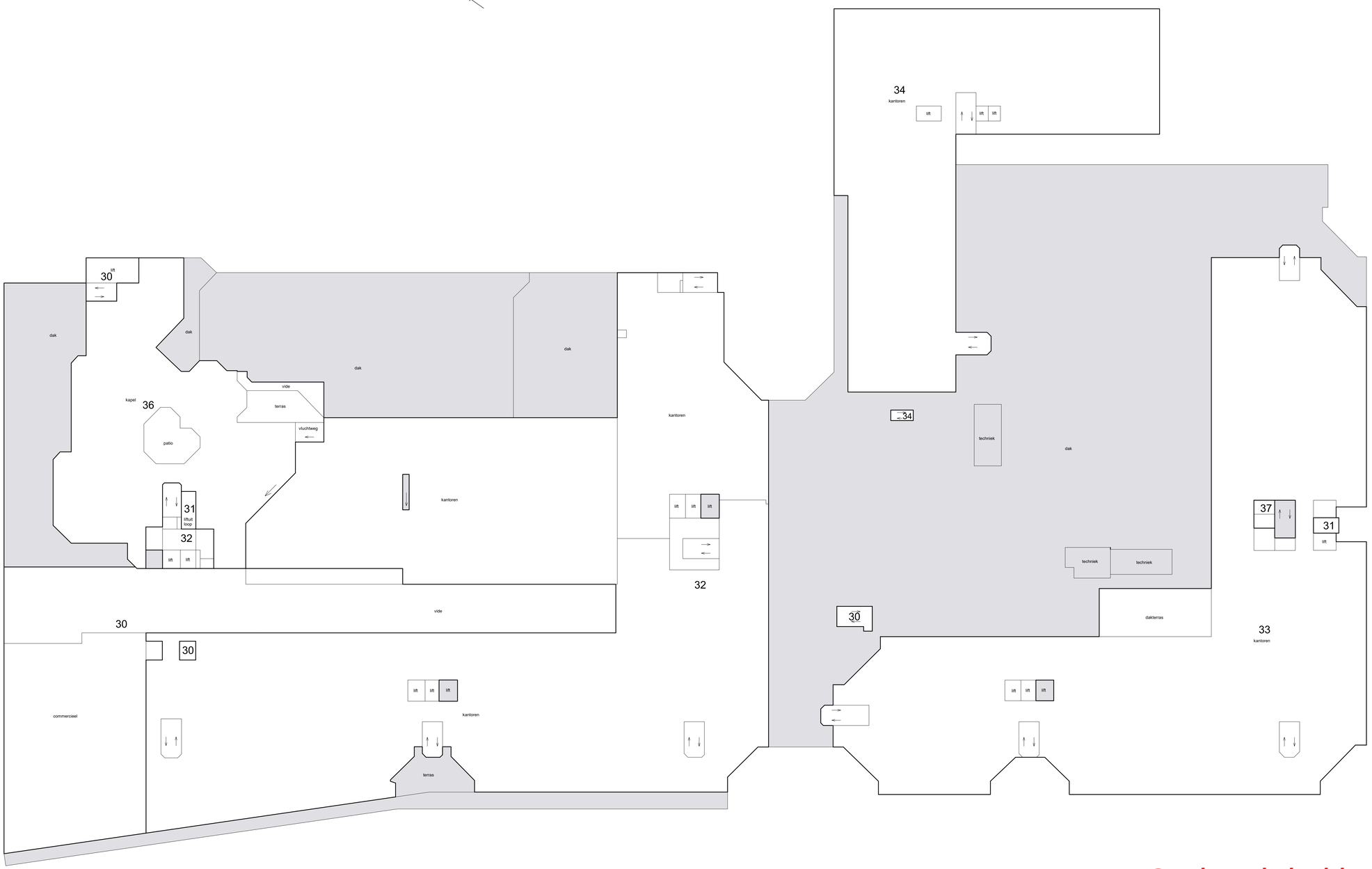
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 6

Verdieping 03



Verdieping 02

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

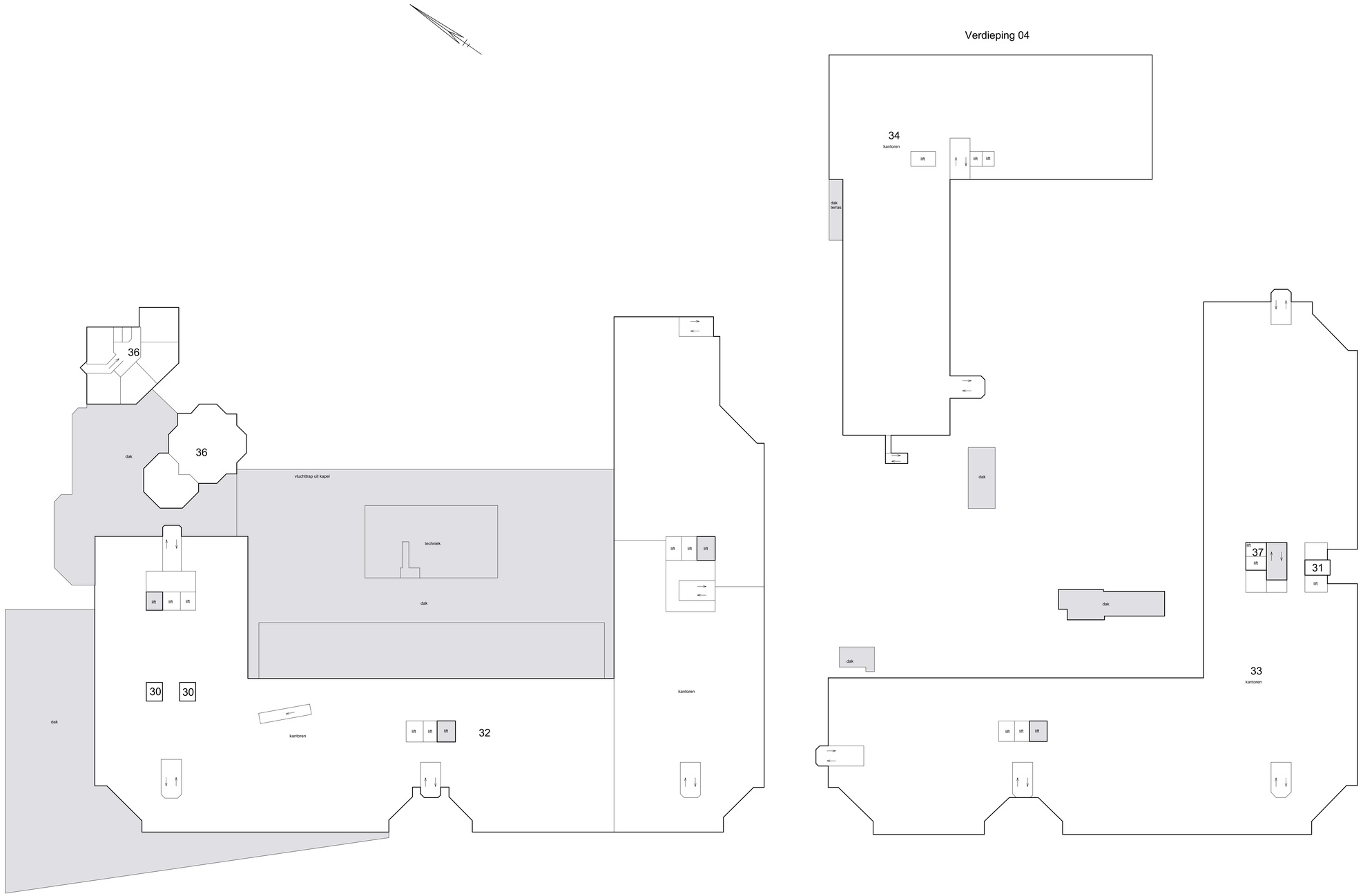
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 7



Verdieping 03

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

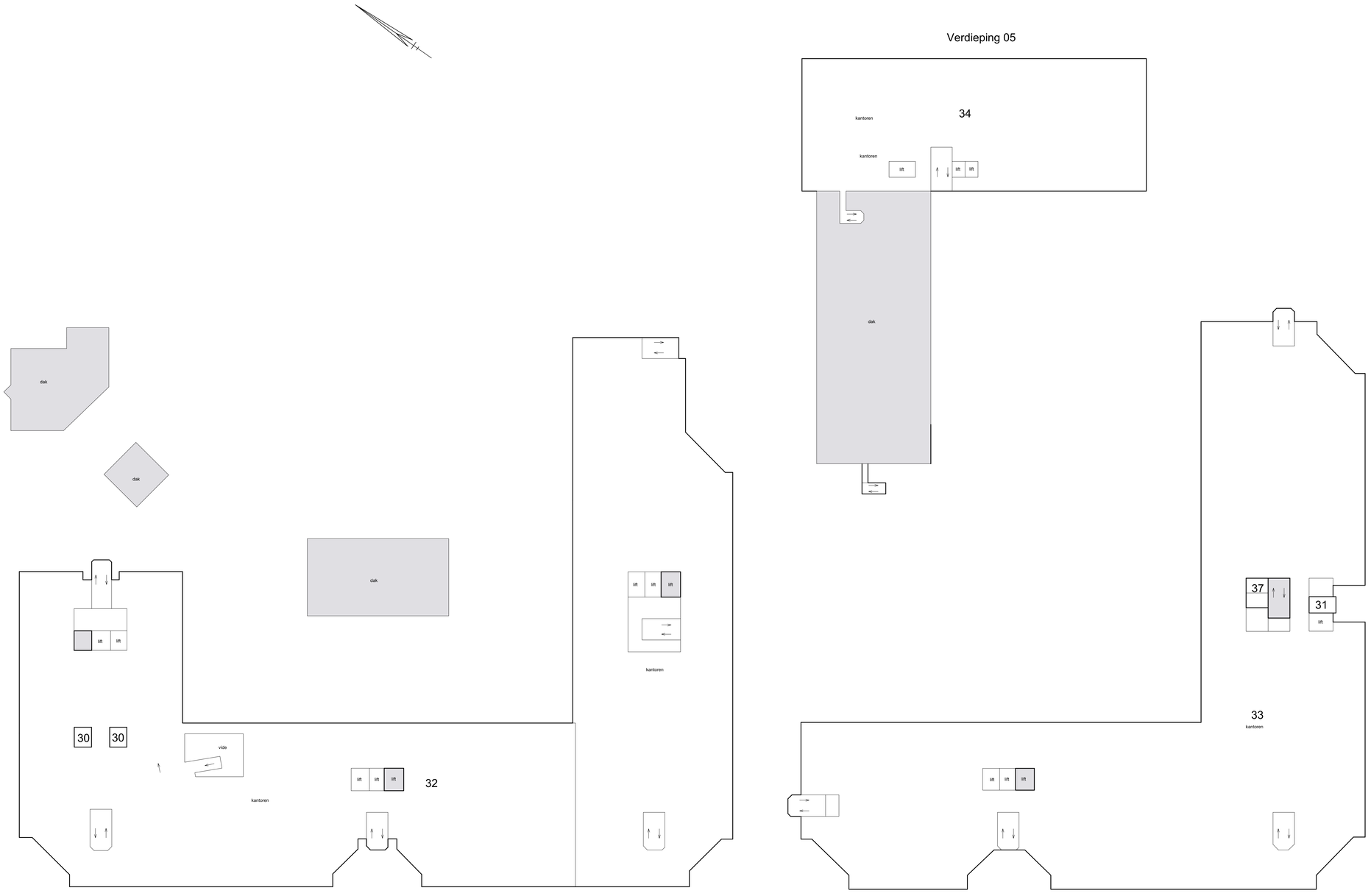
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 8



Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

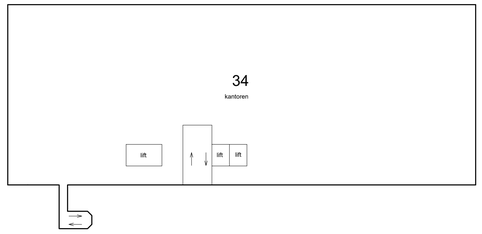
Schaal 1 : 200

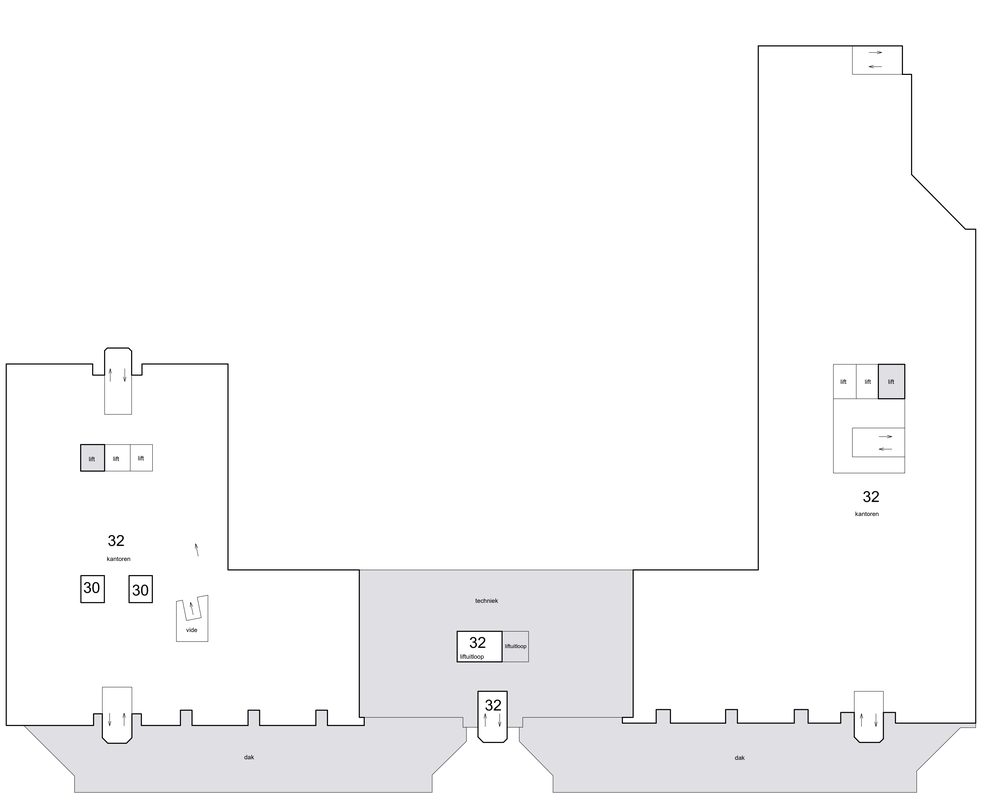
= Gemeenschappelijk

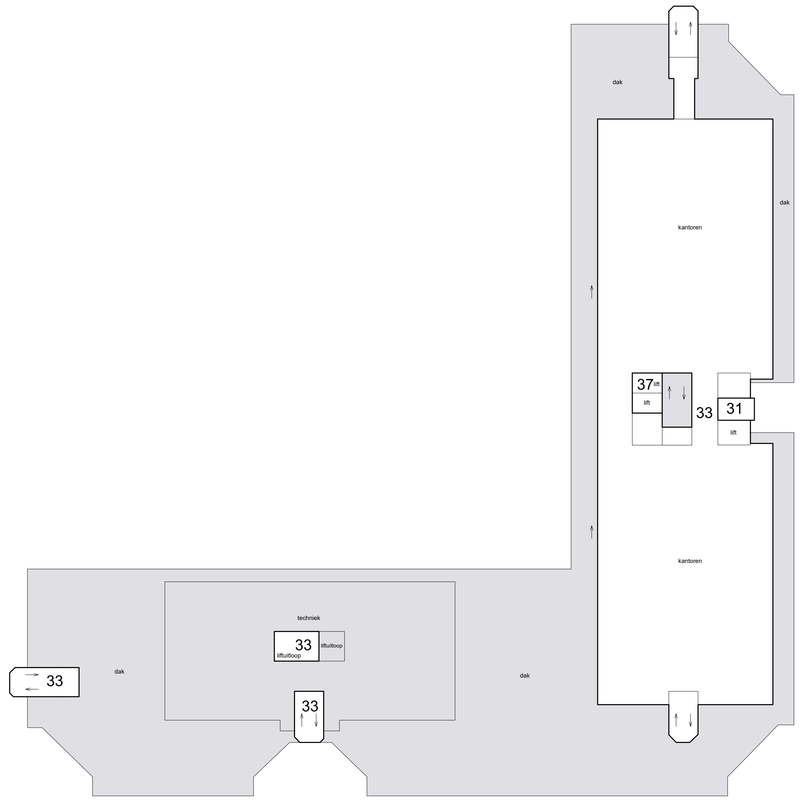
Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 9

Verdieping 06







Verdieping 05

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

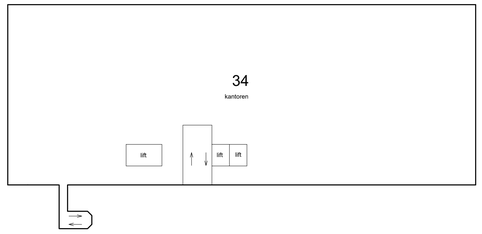
Schaal 1 : 200

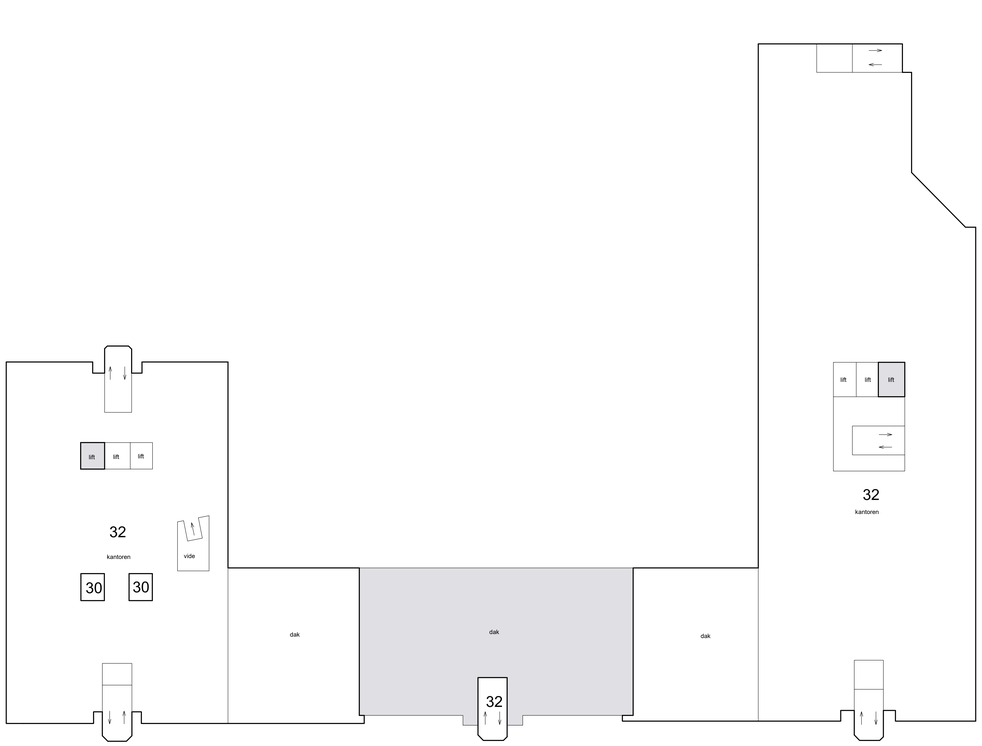
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

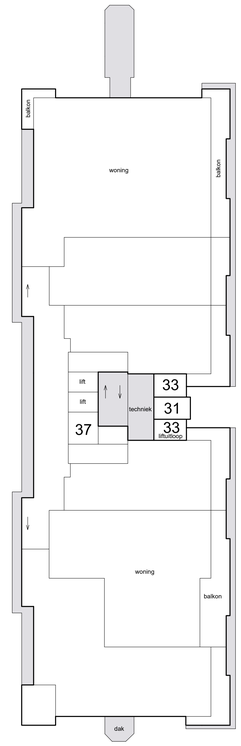
Blad 10

Verdieping 07









Verdieping 06

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

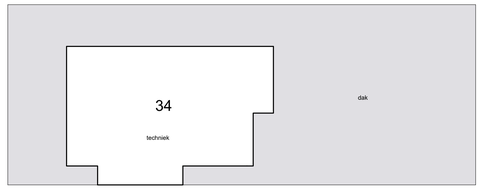
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

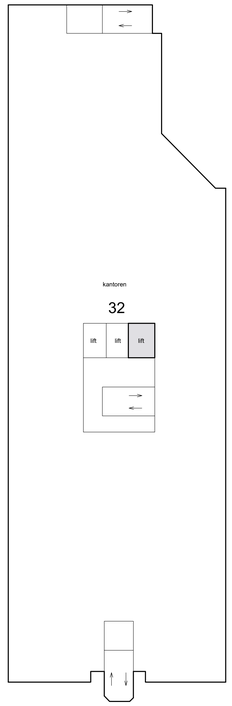
Tekening bestaat uit 15 bladen

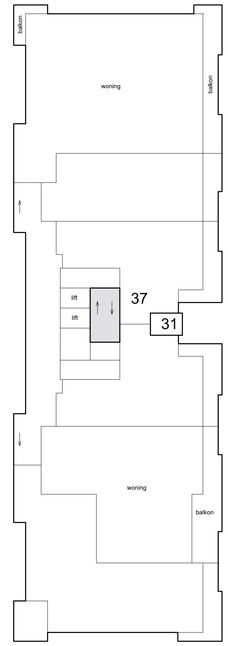
Blad 11

Verdieping 08









Verdieping 07

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

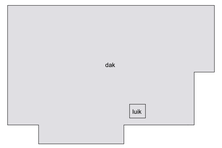
= Gemeenschappelijk

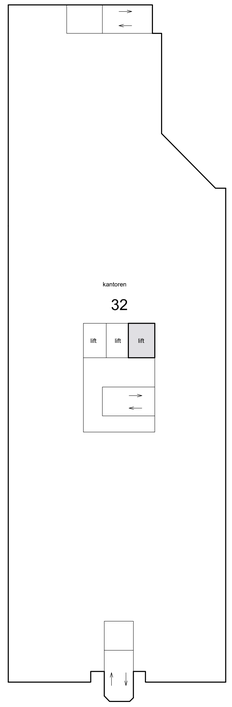
Tekening bestaat uit 15 bladen

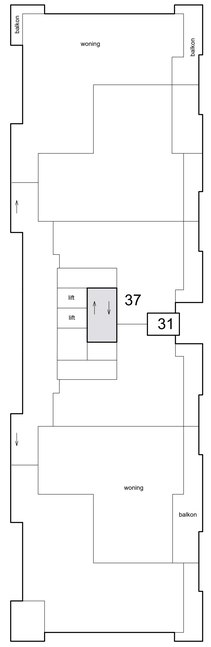
Blad 12



dak







Verdieping 08

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

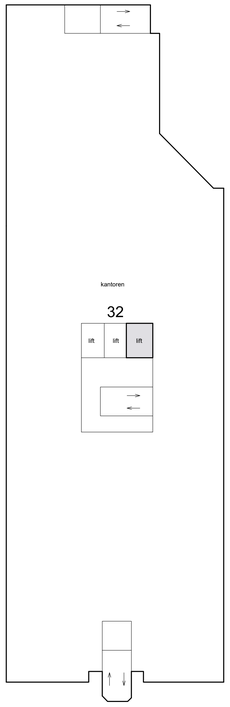
Schaal 1 : 200

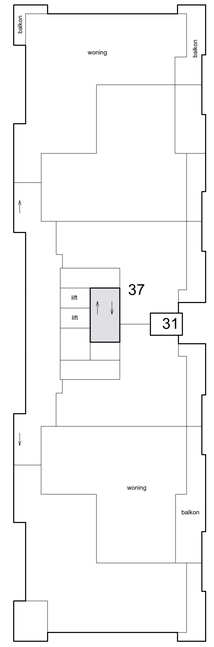
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 13







Verdieping 09

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

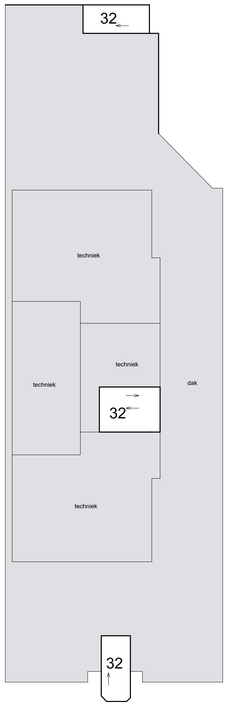
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

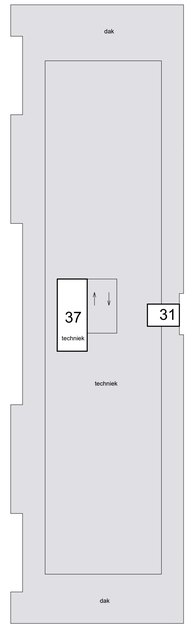
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 14





Verdieping 10

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

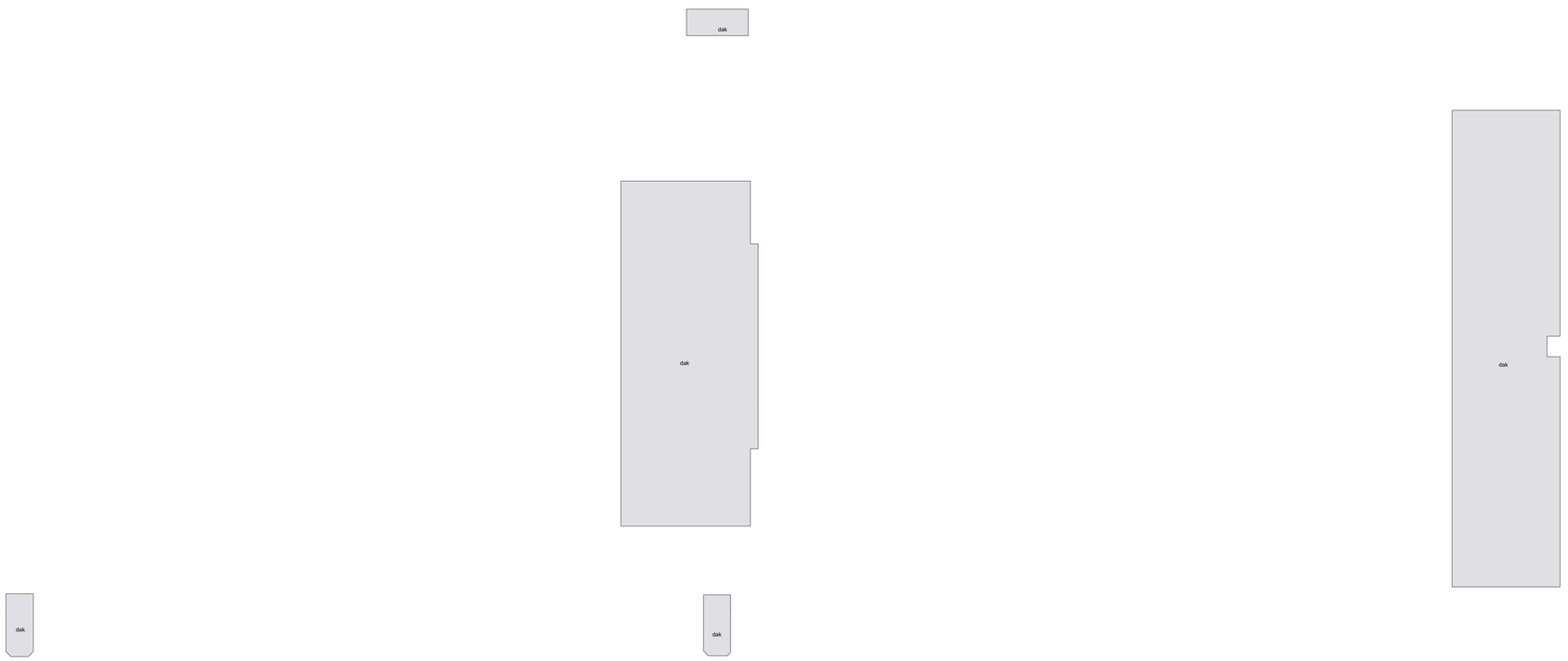
Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten van
de appartementsrechten: Catharijne D 7969 A1 en A2.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen

Blad 15



Verdieping dak

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Godebaldkwartier Hoog Catharijne Utrecht
versie 21 december 2021

Ontwerp d.d. 10 februari 2022 door Klépierre - uitdrukkelijk onder voorbehoud van wijzigingen

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN[1]
Commerciële ruimten gebouw "De Radboudveste" te Utrecht[2]

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Meindert Rudolf Hendrik Krans, notaris te Rotterdam:
@,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

a. **Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan het Godebaldkwartier 54 te 3511 DX Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30128837, hierna te noemen: **de Gerechtigde**;
b. de **gemeente Utrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende aan het Stadsplateau 1 te 3521 AZ Utrecht, (correspondentieadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van @, kenmerk @, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353,
hierna te noemen: **de Gemeente**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING/HOOFDSPLITSING

1. De Gerechtigde is eigenaar van
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een winkel- en kantorencomplex met toebehoren, gelegen te Utrecht, tussen en aan het Stationsplein, de Catharijnesingel, de Stationsstraat en de Westerstraat, bestaande uit:
a. in de kelderverdiepingen, op de begane grond en op de verdiepingen een tot en met zes B:
een parkeergarage, commerciële ruimten met magazijn- en expeditieruimten, een voetgangersgebied, personen-en goederenliften met

[1] Dit ontwerp is onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijziging naar aanleiding van gesprekken met andere stakeholders in het gebied.
[2] Let op: de kadastrale omschrijving van de grond percelen in deze ontwerp akte is onder voorbehoud van definitieve uitmeting van alle percelen in het gebied.

entrees, (nood)trappenhuizen alsmede ruimten ten behoeve van technische voorzieningen;

b. op de zevende verdieping:
een personenliftmachinekamer, goederenliftschacht en ventilatieschachten;
c. op de achtste verdieping tot en met de zeventiende verdieping:
goederenliftschacht en ventilatieschachten;
d. op de dakverdieping:
een goederenliftmachinekamer ten behoeve van de goederenlift vanaf de kelderverdieping tot de achttiende verdieping en een machinekamer ten behoeve van de ventilatie;
e. op de tweede dakverdieping:
ventilatieinstallaties ten behoeve van de commerciële ruimten en de woningen (keukens en vuilcontainerruimten),

kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 74**,
uitmakende een eenhonderd tweeënzeventigduizend tweehonderd/driehonderdzevenduizend vijfhonderdste (172.200/307.500ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit

1. het recht van erfpacht van en het recht van opstal op de percelen grond met de zich daarop bevindende opstallen van een multifunctioneel complex, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, de Catharijnesingel, de Stationsstraat en de Westerstraat, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10262, groot veertien aren negentig centiaren;
2. het recht van opstal omvattende de bevoegdheid tot het hebben van overbouwingen met de daarbij behorende werken boven, op en in de begane grond, op het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, de Catharijnesingel, de Stationsstraat en de Westerstraat, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers:
   - 10260, groot vijfennegentig centiaren;
   - 10261, groot tien centiaren,

hierna aangeduid als: **het Registergoed**.
Het Registergoed is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht van erfpacht is gevestigd bij akte van vestiging erfpachtrecht op vijf april tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zes april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68053 nummer 180, hierna te noemen: **het Erfpachtrecht Stedin**.

CONCEPT

2. De Gerechtigde (destijds genaamd Beleggingsmaatschappij Heerlen B.V.) heeft het Registergoed, tezamen met meer registergoederen, verkregen door de inschrijving op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4538, nummer 46, van een afschrift van een akte van inbreng, op achtentwintig december daaraan voorafgaande verleden voor mr. Jhr. A.P. van Lidt de Jeude, destijds notaris gevestigd te Amsterdam.
   De naam van Beleggingsmaatschappij Heerlen B.V. is gewijzigd in Hoog Catharijne B.V. bij akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend een verleden voor mr. K.A. Verkerk, notaris te Arnhem, terzake waarvan een afschrift van een bijhoudingsverklaring is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achtentwintig april tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 12978 nummer 122.
   Het Registergoed is betrokken in een akte van verticale splitsing op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371 nummer 5. Het Registergoed was betrokken in een akte houdende wijziging hoofsplitsing in appartementsrechten, onttrekking en levering, op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. A.G. Hartman, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371 nummer 6.
   De naam van Hoog Catharijne B.V. is gewijzigd in Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V. bij akte van statutenwijziging op vier november tweeduizend zestien verleden voor mr. P.G. van Druten, notaris te Amsterdam, terzake waarvan een afschrift van een verklaring wijziging tenaamstelling is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69382 nummer 170.

B. <u>OMSCHRIJVING VOORGENOMEN ONDERSPLITSING/SPLITSINGSVERGUNNING</u>

1. De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit een tekening met vier (4) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van voormeld wetboek.
3. Ten aanzien van de tekeningen geldt het navolgende:

CONCEPT

- de op de tekening aangegeven functies van ruimten en de op de tekening opgenomen teksten zijn slechts indicatief;
- voor de eventuele herziening van de canonverplichting van de appartementsrechten door de Gemeente is de tekening niet relevant;
- voor een eventuele herziening van de canon zal worden gebruik gemaakt van de Knip-erfpacht en de daarbij behorende NEN-meting;

4. Dit plan is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 7861-A. Het plan is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in depot genomen op @ onder nummer @.
5. Genoemde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien er in onderhavige splitsing geen woningen zijn betrokken.
7. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende drie (3) onderappartementsrechten ontstaan:
   1. het onder-appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkels gelegen op begane grond niveau 00, begane grond niveau 0T, de eerste verdieping en de tweede verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend als @ te @ Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 147**, dat uitmaakt het vierduizend zeshonderd drieëntwintig/twaalfduizend zevenhonderd negentiende (4.623/12.719^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
   3. het onder-appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kantoren gelegen op de derde tot en met de zesde verdieping met tussen verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend als @ te @ Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 148**, dat uitmaakt het vijfduizend vijfhonderd eenentachtig /twaalfduizend zevenhonderd negentiende (5.581/12.719^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
   3. het onder-appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op kelderniveau -2 en kelderniveau -1 met toebehoren, plaatselijk bekend als @ te @ Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 149**, dat uitmaakt het tweeduizend vijfhonderd vijftien/twaalfduizend zevenhonderd negentiende (2.515/12.719^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.
8. Vorenomschreven appartementsrechten zullen na splitsing alle toebehoren aan de Gerechtigde.

CONCEPT

C. SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT

De Gerechtigde:
- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek als volgt:

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten tweeduizend zes van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex.
Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op zestien mei tweeduizend zes in register 4, deel 13481, nummer 40.
Op de tekst van het modelreglement worden een aantal aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld, waardoor de integrale tekst van het reglement als volgt komt te luiden:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. aangrenzende vereniging van eigenaars: de verschillende verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek die ontstaan bij de verschillende (onder)splitsingen in appartementsrechten die betrekking hebben op de aangrenzende gebouwen van het Hoog Catharijne Complex;
b. akte: de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
c. akte van hoofdsplitsing: de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek, van het reglement van hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvulling daarvan;
d. appartementsrecht: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek;
e. beheerder: de gerechtigde of een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer, een en ander zoals uitgewerkt in artikel 56;
f. bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
g. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;

CONCEPT

h. coöperatie: de in artikel 42 lid 7 bedoelde coöperatie;
i. eigenaar: de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
j. gebouw: het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
k. gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
l. gemeenschap: de in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
m. gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
n. gemeenschappelijke zaken: alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
o. grond: (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;
p. hoofdappartementsrecht: het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
q. hoofdsplitsing: de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
r. hoofdvereniging: de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
s. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
t. instelling: een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
u. jaarrekening: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
v. jaarverslag: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
w. onderhoudsplan: het in artikel 10 bedoelde onderhoudsplan;
x. ondersplitsing: bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk

Wetboek;

y. privé gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
z. reglement: het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
aa. reglement van hoofdsplitsing: het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
bb. reservefonds: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
cc. tekening: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek;
dd. vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;
ee. vergadering: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
ff. vergadering van de hoofdsplitsing: de vergadering van de eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
gg. vitale installaties: de installaties als bedoeld in artikel 17 lid 3 van deze akte;
hh. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
   Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen.
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit

redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
Iedere eigenaar en gebruiker is in het voorkomende geval verplicht te gedogen dat er gebruik wordt gemaakt van zijn privé gedeelte, ten einde in geval van nood te kunnen vluchten.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

1. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.
2. Ingeval de vitale installaties door een defect niet of niet naar behoren kunnen functioneren is iedere eigenaar en gebruiker te allen tijde verplicht om (i) de coöperatie zo spoedig mogelijk na kennisneming hiervan op de hoogte te brengen, (ii) terstond die maatregelen te nemen om de eerste nood te lenigen en (iii) op verzoek van de coöperatie alle verdere noodzakelijke medewerking te verlenen, hieronder begrepen het nemen van maatregelen, om de vitale installaties weer naar behoren te laten functioneren. De kosten verbonden aan dit handelen komen voor rekening van de coöperatie.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. Ingeval de schade verband houdt met de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit

CONCEPT

later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is als volgt in de gemeenschap gerechtigd:
   - het appartementsrecht met index 147: vierduizend zeshonderd drieëntwintig/twaalfduizend zevenhonderd negentiende (4.623/12.719e);
   - het appartementsrecht met index 148: het vijfduizend vijfhonderd eenentachtig /twaalfduizend zevenhonderd negentiende (5.581/12.719e) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 149: tweeduizend vijfhonderd vijftien/twaalfduizend zevenhonderd negentiende (2.515/12.719e).

   Het breukdeel is vastgesteld aan de hand van de vierkante meters vloeroppervlakte zoals deze blijken uit de splitsingstekeningen en waarvan een overzicht aan de akte is gehecht.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.
3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van:

a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in artikel 15 zevende lid is alsdan van toepassing;
b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
   - de bijdrageplicht voor iedere eigenaar is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld.
   - indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde.
c. alle kosten en schulden die niet betrekking hebben op zaken en kosten van alle appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid, in welk geval een bestemmingsreserve als bedoeld in artikel 10 eerste lid kan worden aangehouden. met uitzondering van de Vitale Installaties.

4. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
5. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
6. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
7. Van het in dit artikel bepaalde kan bij besluit van de vergadering noch bij het huishoudelijk reglement worden afgeweken.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, beheer of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, voorzover die ingevolge het reglement niet voor rekening komen van bepaalde eigenaars;
   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 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten, behoudens voor zover deze niet ten laste komen van een desbetreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 15;
   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. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan;
   k. het aan plandeel Radboudkwartier toe te rekenen aandeel in de kosten van de infrastructurele voorzieningen van het Winkelcentrum Hoog Catharijne, waarvoor het bepaalde in artikel 29A geldt;
   l. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van hoofdsplitsing;
   m. 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 of van de vergadering van de hoofdsplitsing,

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komt. Bij twijfel over de vraag of kosten gemeenschappelijk danwel privé zijn, wordt beslist door de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 zesde en zevende lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid.
   Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Indien de vorming van de bestemmingsreserve geschiedt ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 derde lid sub c. zal de in artikel 8 eerste lid bedoelde bijdrageplicht (op basis van breukdelen) dienovereenkomstig aangepast worden.
   Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een berekening van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudplan van de hoofdvereniging en dit wordt vastgesteld door de vergadering. Het onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste tien (10) jaren en dient elke vijf (5) jaar te worden herzien.
2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds bedraagt:
   a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het onderhoudsplan; of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

   De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds dienen bij te dragen.

CONCEPT

3. Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in artikel 10 tweede lid onder a. is het bestuur verplicht om een onderhoudsplan, zoals bedoeld in artikel 10 lid 1, op te stellen dan wel te doen opstellen. Het bestuur zal het onderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de vergadering.
4. Het onderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
   Het onderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het onderhoudsplan 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.
5. De bijdragen aan (en derhalve gelden van) het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
   Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken:
   a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) 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; en
   b. in het hierna in artikel 10 zevende lid vermelde geval.
6. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, niet zijnde een bestuurslid, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien er sprake is van een onderhoudsplan dient het reservefonds te worden besteed met inachtneming van het onderhoudsplan. In dat geval kan het bestuur ook over de gelden van het reservefonds beschikken zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
7. Voor de periode dat een instelling eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is die instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds op te schorten tot het moment waarop (alternatief):
   door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; of

CONCEPT

de instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die instelling toebehorende appartementsrechten (cumulatief):

- door de instelling worden overgedragen aan een andere instelling; en
- de instelling die vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde nog niet door de overdragende instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde een verplichting jegens de vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, is de instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de vereniging te voldoen; of

(ii) de instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b. bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen appartementsrecht(en) aan de vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b. bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

D. <u>Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</u>

<u>Artikel 11</u>

1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10;
c. toevoegingen aan het reservefonds; en
d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.

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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit.
   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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd.
   Het bepaalde in dit artikel 11 derde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
   - er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan

ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien de vergadering zulks wenst wordt er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid Burgerlijk Wetboek.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit artikel 12 vierde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of

- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende)diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk te zijnen laste komt
5. Het bepaalde in dit artikel 13 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten

om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 14

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.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De herbouwkosten zullen om de vijf jaar, voor rekening van de vereniging, vastgesteld worden overeenkomstig een taxatie als bedoeld in artikel 275 van het Wetboek van Koophandel. Een jaarlijkse controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen,

indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde

in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Indien in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van desbetreffende eigenaar. Indien voor belendend appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

F. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u>

<u>Artikel 16</u>

1. De vereniging is verantwoordelijk voor en voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

<u>Artikel 17</u>

1. Als uitgangspunt geldt dat alle gedeelten en zaken privé zijn, tenzij deze gedeelten en zaken in gebruik zijn danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer appartementsrechten.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in het tweede gedeelte van lid 1 worden in ieder geval gerekend:
   a. de aanlijnvoorzieningen en dakbeveiliging;
   b. de verzamelleidingen en standleidingen van de vuilwaterafvoer;

c. de binnengevels vormende een scheiding tussen de kantoren en de (lucht boven de) winkelpassages;
d. de nood- of vluchtdeuren naar de openbare weg en de parkeergarage;
e. de terrassen (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
f. de vitale installaties als genoemd in artikel 17.3;
g. de liften (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren)
h. de luchtbehandelingskasten;
i. alle overige gedeelten en zaken, die door twee (2) of meer eigenaren/gebruikers van appartementsrechten worden gebruikt, danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer privé gedeelten (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren).

3. In het gebouw bevinden zich installaties die verbonden zijn met de aan het gebouw grenzende gebouwen als onderdeel van het Hoog Catharijne Complex, welke installaties van vitaal belang zijn voor het functioneren van het gebouw en de grenzende gebouwen, welke gebouwen onderdeel zijn van andere in (onder)appartementsrechten gesplitste gemeenschappen.
De volgende installaties zijn op het moment van passeren van onderhavige akte vitale installaties:
- de sprinklerinstallatie inclusief het sprinklernetwerk met aanbehoren;
- de brandmeldinstallatie met aanbehoren;
- het hoofdtracé (“*backbone*”) van het koper- en glasvezelnetwerk met aanbehoren;
- het hoofdtracé van de elektriciteitsvoorziening met distributiepunten en verder aanbehoren;
- het distributiesysteem en verder aanbehoren behorende bij het inkoopstation voor de warmte en/of het koelingssysteem;
- de noodstroomvoorziening met aanbehoren;
- de natte blusleiding met aanbehoren;
- de wateraansluiting, het waterleidingnetwerk en toebehoren ten behoeve van de aangesloten vitale installaties;
- de regeltechniek met aanbehoren ten behoeve van het activeren en deactiveren van diverse installaties waaronder de noodstroomvoorzieningen en de doormeldingen aan de meldkamer,

zoals indicatief aangeduid op de aan de oprichtingsakte van de coöperatie gehechte demarcatietekeningen.
Ten aanzien van de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze akte.

CONCEPT

4. De volgende procedure is van toepassing op het kwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - het bestuur of elk van de eigenaars kan een voorstel tot kwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht;
   - indien en zodra het voorstel door de vergadering is aangenomen op de wijze als omschreven in artikel 56 lid 5, dan zal het bestuur de besturen van de andere aangrenzende verenigingen van eigenaars hiervan onverwijld op de hoogte brengen;
   - voor zover het voorstel in de vergadering van de aangrenzende verenigingen van eigenaars nog niet ter stemming is gebracht, zal dat zo spoedig mogelijk gebeuren;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is de betreffende installatie alsdan aangewezen als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en is het bestuur verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.
5. De volgende procedure is van toepassing op het diskwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - de coöperatie kan een voorstel tot diskwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit door het bestuur alsmede de besturen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht. De coöperatie doet hiertoe een schriftelijk verzoek aan elk van de hiervoor bedoelde besturen;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is betreffende installatie alsdan gediskwalificeerd als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en als een reguliere gemeenschappelijke zaak in iedere afzonderlijke (onder)splitsing zal gelden. Het bestuur is verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.
6. De vitale installaties worden beheerd, onderhouden en vervangen door de coöperatie. De kosten van de vitale installaties zullen worden gedragen door de leden van de coöperatie op de in de statuten van deze coöperatie aangegeven wijze en zullen derhalve niet vallen onder de financiële huishouding van de bij

CONCEPT

deze akte opgerichte vereniging doch onder de financiële huishouding van de coöperatie.

7. De binnen- en buitengevels (uitgezonderd de binnengevels die zijn genoemd in artikel 2 sub j) zijn privé van de eigenaar van het privégedeelte dat zich direct achter de betreffende gevel bevindt.
8. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties – niet zijnde een vitale installatie – is het bepaalde in dit artikel 17 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering met een vier/vijfde (4/5^{e}) meerderheid van stemmen.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie – niet zijnde een vitale installatie - te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.
Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het regelement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Het bevoorraden door de eigenaar(s)/gebruiker(s) en hun leveranciers van de

winkels behorende tot het/de privé gedeelte(n) van een appartementsrecht (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is.

2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het behoudens het bepaalde in artikel 21 vierde lid niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
   De eigenaars en gebruikers hebben toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. Zij dienen dit echter onverwijld (binnen vierentwintig uur) te melden aan de beheerder.
4. De afvoer van vuilnis en dergelijke dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die daartoe in de gemeenschappelijke ruimten kunnen zijn opgesteld dan wel kan de vuilopslag geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. In afwijking hierop is geen toestemming vereist voor:
   - wat betreft het appartementsrecht met index 147; het geheel of gedeeltelijk verwijderen en verwijderd te houden van de buitengevels, welke het privé gedeelte en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
   - een op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing ten gevolge van de uitvoering van contractuele huurverplichtingen van eigenaren welke geen negatieve gevolgen heeft voor (andere) eigenaars. In een dergelijk geval dienen de eigenaars zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te worden gebracht. Een op-, aan-, onder- of bijbouw [of andere aanpassing] die een investering vertegenwoordigt van minder dan éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00) wordt in beginsel geacht geen negatieve gevolgen te hebben.

   De veranderingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving casu quo Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden en de eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen)

CONCEPT

door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde wijzigingen worden aangebracht. De hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met als bestemming winkels en parkeren zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van diens privé gedeelte, mits dit geschiedt conform eventueel bepaalde regels in het huishoudelijk reglement. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar/gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.
4. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 148 voor eigen rekening bevoegd tot het hebben en houden van naamborden en/of aanwijzingsborden aan de binnenkant van het appartementsrecht met index 147, waarbij locatie en design in onderling overleg zal worden bepaald, doch slechts na vooraf verkregen toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met index 147, die aan haar toestemming redelijke voorwaarden kan verbinden. De eigenaar van het appartementsrecht met index 147 zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering. De eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 147 dienen de in dit lid door de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 148 bedoelde naamborden en aanwijzingsborden te gedogen.

Artikel 23

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 zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 147, voor zover het betreft de gevels, die voor het (winkelend) publiek toegankelijk zijn, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
3. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering geen teksten en/of afbeeldingen betreft en de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft, voor zover het één of meerdere van de navolgende werkzaamheden betreft: (i) het plaatsen van ventilatieroosters (ii) het vervangen van glaswerk, (iii) het verwijderen van asbest, (iv) werkzaamheden in het kader van verduurzaming en/of (iv) werkzaamheden welke verplicht zijn in het kader van (de op enig moment van toepassing zijnde) wet- en regelgeving. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
4. De toestemming van de vergadering wordt niet op onredelijke gronden onthouden, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk) betreft, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
5. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars gerechtigd de tot hun appartementsrechten behorende privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds. Indien een eigenaar voornemens is zijn privé gedeelte aan te passen naar de eisen des tijds, zal hij de overige eigenaars informeren.
6. In afwijking van het in dit artikel bepaalde is zijn de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 147 bevoegd de buitengevels, welke het privé gedeelte omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen

perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.

7. In afwijking op het in lid 1 bepaalde mogen de eigenaar(s) van een appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering ten aanzien van de dragende wanden/muren wijzigingen aanbrengen dan wel deze verwijderen, tenzij door deze wijziging respectievelijk verwijdering gevaar ontstaat ten aanzien van de hechtheid van het gebouw.
   De werkzaamheden kunnen staan onder toezicht van een door het bestuur aan te wijzen bouwkundige, terwijl de kosten van de bouwkundige begeleiding voor rekening komen van de betreffende eigenaar(s).

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
   Deze bestemming is voor de privé gedeelten met:
   - index 147: winkels met magazijnen en verder aanbehoren;
   - index 148: kantoren met aanbehoren;
   - index 149: parkeren.

   Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in acht te worden genomen.
   Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.
   In afwijking van het vorenstaande is/zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 147 te allen tijde bevoegd het gebruik van het appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering te wijzigen, mits deze wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor verkregen rechten van derden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

CONCEPT

2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan in het privé gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van drugsgerelateerde verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het privé gedeelte een seksshop, sexclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.
3. Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 25 eerste lid dient te worden genomen met de in artikel 52 zevende lid 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.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
5. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van hoofdsplitsing.

Artikel 26

Vervallen

Artikel 27

Vervallen

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Iedere eigenaar en/of gebruiker dient bij het onderhoud de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor de eventuele vluchtwegen. De eigenaars en/of gebruikers van de appartementsrechten dienen over en weer te gedogen dat, uitsluitend in geval van nood, de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de appartementsrechten over en weer op de minst bezwarende wijze gebruik maken van een vluchtweg.

CONCEPT

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 tweede en derde lid te gedogen, ook indien deze installaties, leidingen of zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

Artikel 29A

1. De eigenaar van het appartementsrecht met index 147 moet gedogen dat de eigenaar(s) en gebruikers van het appartementsrecht met index 148 gebruik maken van (delen) van algemene ruimten en overige voorzieningen deel uitmakend van en verbonden aan het appartementsrecht met index 147, zulks onder de verplichting van de eigenaar van het appartementsrecht met index 148 om aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 147 een bijdrage in de kosten te voldoen van voor de door of vanwege de eigenaar van het appartementsrecht 148 te verzorgen leveringen en diensten verbonden aan en/of verband houdende met de voornoemde algemene ruimten en overige voorzieningen, met uitzondering van de kosten die verband houden met de vitale installaties (hierna “**infrastructuurkosten**”). Deze gedoogplicht zal, zodra het appartementsrecht met index 148 wordt geleverd, tevens als erfdienstbaarheid worden vastgelegd.

2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 148 is verplicht om met de eigenaar van het appartementsrecht met index 147 middels een separate overeenkomst nadere afspraken te maken over de in dit kader te betalen vergoedingen en de indexatie hiervan, alsmede over de voorzieningen, de leveringen en diensten, en het service niveau hiervan. De verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 148 zullen middels een kettingbeding moeten worden overdragen op rechtsopvolgers van de eigenaar van appartementsrecht met index 147.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere privé gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens privé gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
   Schade en/of vervolgschade aan een afwerklaag van een balkon of terras en schade en/of vervolgschade aan een belendend privé gedeelte of aan andere (bouw)delen van het gebouw, die zijn veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik en/of gebruik van een terras of balkon in strijd met het bepaalde in de vorige volzin, komen geheel voor rekening van eigenaar of gebruiker van het privé gedeelte waartoe het betreffende balkon of terras behoort.

2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op terrassen en/of balkons 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.

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
3. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen. Deze eigenaar is verplicht om in de te sluiten gebruiks- en/of huurovereenkomst op te nemen dat de huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht zal nemen.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing danwel het passeren van onderhavige akte, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek anders beslist.

Artikel 36

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 laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

3. Voor de periode dat een instelling eigenaar is, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 37

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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de

CONCEPT

gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. <u>Overdracht van een appartementsrecht</u>

<u>Artikel 40</u>

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen met inachtneming van het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden. Onder "overdracht" valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal.
2. In geval van overdracht danwel de vestiging van een beperkt recht (met uitzondering van zekerheidsrechten) is het bestuur verplicht aan de met het

passeren van de akte belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de artikelen 11 tweede lid en 12 derde lid, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;
b. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
d. de schulden van de vereniging.

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 11 tweede lid en 12 derde lid en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, 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 dit artikel 40 eerste lid.
   Indien (cumulatief):
   - ten aanzien van het/de over te dragen appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid; en
   - de nieuwe eigenaar een instelling is die de in artikel 10 zevende lid sub b., tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;

   is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe eigenaar (instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging zijn ontstaan

doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in dit artikel 40 eerste lid.

4. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
5. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit artikel bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. <u>Overtredingen</u>

<u>Artikel 41</u>

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van

CONCEPT

ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van hoofdsplitsing.

Artikel 41a

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e. Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars commerciële ruimten gebouw "Radboudveste" te Utrecht, gelegen aan de Catharijnesingel te Utrecht; zij is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoorhouden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging is slechts bevoegd tot het aangaan van een geldlening, na een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5 (verzwaarde meerderheid).
7. Op grond van het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek is aan het lidmaatschap van de vereniging tevens verbonden het lidmaatschap van de Coöperatie tot beheer vitale installaties HC U.A.. Deze coöperatie is opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van de vitale installaties.

8. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdvereniging.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het reservefonds.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. Directe belegging in vastgoed danwel derivaten is niet toegestaan.

Artikel 44

Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
   Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

CONCEPT

5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
   Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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.

2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: twaalfduizend zevenhonderd negentien (12.719).
   Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken.
   Terzake van de zaken en kosten als genoemd in artikel 8 lid 3 komt slechts stemrecht toe aan de eigenaren van de appartementsrechtsrechten die de kosten van deze zaken moeten dragen. Er kunnen terzake van deze zaken zoveel stemmen worden uitgebracht als overeenkomt met het totaal van de tellers van de betrokken appartementsrechten. Aan ieder betrokken appartementsrecht komt zoveel stemmen toe als overeenkomst met de teller van haar breukdeel.
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

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.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. 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 60.

CONCEPT

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. Na vaststelling van de begroting/het meerjarenonderhoudsplan is het bestuur bevoegd om besluiten te nemen over uitgaven die in de begroting/het meerjarenonderhoudsplan zijn voorzien zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 eerste lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub c. voor rekening van een of meer eigenaar(s) komt/komen, komt toe aan die betreffende eigenaar(s).
5. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
6. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met inachtneming van het hierna in lid 6 sub a. bepaalde;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde

maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

7. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met een totale waarde van meer dan eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00);
   b. het kwalificeren of diskwalificeren van vitale installaties als bedoeld in artikel 17 leden 4 en 5;
   c. het aangaan van geldleningen als bedoeld in artikel 42 lid 6;
   d. het vaststellen van een huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59;
   e. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een bedrag van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) te boven gaan;
   f. het benoemen, schorsen of ontslaan van bestuurders als bedoeld in artikel 53 lid 3,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
8. In het in de laatste zin van het zesde of zevende lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
9. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het zesde of het zevende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
10. Het in het zesde of zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

11. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door twee (2) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient de vereniging en de naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43.
   De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor de tijd dat de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

CONCEPT

8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. bij staking van stemmen wordt het voorstel voorgelegd aan een gezamenlijk aan te wijzen externe deskundige die een bindend advies zal geven over het voorstel;
   e. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   f. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

CONCEPT

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De administratie – waaronder onder meer 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 – alsmede het technisch en/of bouwkundig beheer is per het moment van passeren van deze akte opgedragen aan de gerechtigde en onder de marktconforme voorwaarden als met de gerechtigde is of zullen worden overeengekomen. Indien en zodra sprake is van:
   a. een ongefundeerde stijging van de administratie- en/of beheervergoeding (*management fee*) met vijfendertig procent (35%) waarbij de stijging van de fee conform de indexatie zoals overeengekomen in de property management agreement buiten beschouwing wordt gelaten; of
   b. een ernstig tekortschieten door de gerechtigde ter zake van de op haar rustende verplichtingen voor het ten aanzien van de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer,

   kan ieder van de eigenaren het bestuur verzoeken om de overeenkomst met de gerechtigde conform het in die overeenkomst bepaalde geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Van dit verzoek zal tegelijkertijd een kopie aan alle eigenaren worden verzonden. Vervolgens zal het bestuur binnen veertien (14) dagen een vergadering van eigenaars uitroepen. Indien één van de eigenaren in de vergadering van eigenaars betwist dat er sprake is van een opzeggingsgrond zoals in dit artikel onder (a) of (b) genoemd, wordt door het bestuur binnen dertig (30) dagen na de betreffende vergadering een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit zoveel leden als er bestuurders zijn vermeerderd met één (1). Iedere bestuurder benoemt één (1) lid van de geschillencommissie. Deze leden benoemen tezamen het andere lid van de geschillencommissie. Voormeld geschil wordt beslecht bij wijze van bindend advies.
2. Indien er geen sprake is van een situatie zoals hiervoor in lid 1. sub a. en b., kan de vergadering van eigenaars besluiten met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, dat de overeenkomst met de gerechtigde geheel of gedeeltelijk moet worden beëindigd. Het bestuur zal alsdan naar het besluit van de vergadering gehouden zijn om die overeenkomst conform het in die overeenkomst bepaalde te beëindigen. De vergadering kan alsdan besluiten de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te

wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

3. In het in de laatste zin van het tweede lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
4. De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon of instantie verenigd worden. De taakomschrijving van de beheerder zal worden uitgewerkt in property management agreement.

IV. Commissies

Artikel 57

(Vervallen)

Artikel 58

De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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 privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan

CONCEPT

deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.

3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
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 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. <u>Wijziging van de akte</u>
<u>Artikel 60</u>

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. 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.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement en de door de vergadering vastgestelde bedragen, met uitzondering van de in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedragen, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer - door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). (A x B/C is het nieuwe bedrag).
Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens laag, op basis van tweeduizend is honderd (2019=100).
Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden

CONCEPT

van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.

S. Onder-ondersplitsing

Artikel 64

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

T. Overgangsbepalingen

Artikel 65

1. Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van de totstandkoming van de splitsing in strijd mocht zijn met de bepalingen van dit reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.
2. Voor zover ten tijde van de totstandkoming van de splitsing privé gedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 35 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 36 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in die artikelen niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker.

Artikel 66

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de splitsing een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken jegens de betreffende eigenaar en worden deze bepalingen gedoogd.

T. Slotbepalingen

Artikel 67

1. De juridische, technische en feitelijke situatie van het Gebouw en de zich daarin bevindende gebouwdelen bestaande ten tijde van het passeren van onderhavige akte wordt gedoogd. Deze situatie is deels (zonder uitputtend en compleet te willen zijn) vastgelegd in een akte van depot op @ verleden voor mr. @, notaris te @.

CONCEPT

2. Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert de laatstgenoemde akte.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

D. BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, tot eerste en enige bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen:

a. de gerechtigde per het moment van het passeren van deze akte; en
b. [*Cairn*] per het moment dat zij het appartementsrecht met index 148 van de Gerechtigde verkrijgt.

E. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BEPALINGEN

Voor bekende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar:

1. voormelde akte van wijziging hoofdsplitsing met deel 64371 nummer 6, waarin woordelijk staat vermeld:

   *"**P. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN/AFSTAND ERFDIENSTBAARHEID***

   Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

   1. de Hoofdsplitsingsakte, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:

      "2. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, rechtgevende op het gebruik van een goederenlift, ten behoeve van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 7861 A 2 en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 7861 A 1, uit te oefenen over het gedeelte, bestaande uit de goederenlift met entrees en de overdekte straat (voorheen Stationsdwarsstraat). Door de eigenaar van het appartementsrecht 1 zullen nadere regelen worden omtrent het gebruik worden gesteld.

      3. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad om te komen en te gaan van en naar het voetgangersgebied, gelegen op de eerste verdieping, ten behoeve van het appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 7861 A 2 en ten laste van het appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 7861 A 1."

   (Enzovoorts)

   "2. Een akte van levering op vijftien juni negentienhonderdzesenzeventig verleden voorgenoemde notaris Swane, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormeldeOpenbare Registers (toen: de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht) op achttien juni daarna in register 4, deel 3140, nummer 8, in welke akte met het appartementsrecht met index 1, thans het appartementsrecht met index 74, wordt bedoeld en met het appartementsrecht met index 3, het uit het

CONCEPT

Hoofdappartementsrecht woningen geformeerde onderappartementsrecht - na de wijziging ondersplitsing zoals bedoeld onder O. - met index 76, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:
"Parkeergarage:
Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, rechtgevende op een parkeerplaats in een parkeergarage, ten behoeve van het bij deze akte verkochte appartementsrecht, en ten laste van het appartementsrecht, kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 1;
onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. *De eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 3 is gerechtigd met één motor-voertuig gebruik te maken van de parkeergarage Radboud te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
b. *Voormelde erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als de bestemming van parkeergarage en/of van het bij deze akte verkochte appartementsrecht gewijzigd wordt.*
c. *Op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Parkeergarage Radboud, zoals gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op twaalf september negentienhonderddrieënzeventig of zoals deze te eniger tijd komen te luiden, aangevuld met de navolgende bijzondere bepalingen:*
    1. *De eigenaar van de parkeergarage Radboud zal nadere regelen vaststellen omtrent de afgifte van een parkeerbewijs aan de appartementseigenaar, die zulks verlangt.*
    2. *Het parkeerbewijs zal slechts aan de huisgenoten van de desbetreffende appartementeigenaar ten gebruike mogen worden afgestaan, zulks – bij overtreding - op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.*
d. *Het in dit artikel bepaalde omtrent de eigenaar van het appartementsrecht, is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker van het appartementsrecht, als bedoeld in voormeld Reglement van Splitsing."*

3. *een akte van vestiging erfdienstbaarheden op zeventien februari negentienhonderdachtenzeventig verleden voor genoemde notaris Swane, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (toen: de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht) op diezelfde dag in register 4, deel 3542, nummer 46, in welke akte met het appartementsrecht met index 1, thans het appartementsrecht met index 74, wordt bedoeld en met het appartementsrecht met index 5, het uit het Hoofdappartementsrecht woningen geformeerde onderappartementsrecht - na de wijziging ondersplitsing zoals*

CONCEPT

bedoeld onder O. - met index 78, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:
"Parkeergarage:
Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, rechtgevende op een parkeerplaats in een parkeergarage, ten behoeve van het bij deze akte verkochte appartementsrecht, en ten laste van het appartementsrecht, kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 1;
onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. *De eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 5 is gerechtigd met één motor-voertuig gebruik te maken van de parkeergarage Radboud te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
b. *Voormelde erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als de bestemming van parkeergarage en/of van het bij deze akte verkochte appartementsrecht gewijzigd wordt.*
c. *Op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Parkeergarage Radboud, zoals gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op twaalf september negentienhonderddrieënzeventig of zoals deze te eniger tijd komen te luiden, aangevuld met de navolgende bijzondere bepalingen:*
    1. *De eigenaar van de parkeergarage Radboud zal nadere regelen vaststellen omtrent de afgifte van een parkeerbewijs aan de appartementseigenaar, die zulks verlangt.*
    2. *Het parkeerbewijs zal slechts aan de huisgenoten van de desbetreffende appartementeigenaar ten gebruike mogen worden afgestaan, zulks – bij overtreding - op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.*
d. *Het in dit artikel bepaalde omtrent de eigenaar van het appartementsrecht, is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker van het appartementsrecht, als bedoeld in voormeld Reglement van Splitsing, vastgesteld bij akte op drie juli negentienhonderdvijfenzeventig voor notaris J.W.F. Swane te Utrecht op diezelfde dag in deel 2960, nummer 108."*

4. *een akte van levering op negenentwintig september negentienhonderdzesenzeventig verleden voor genoemde notaris Swane, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (toen: de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht) op dertig september daarna in register 4, deel 3212, nummer 53, in welke akte met het appartementsrecht met index 1, thans het appartementsrecht met index 74, wordt bedoeld en met het appartementsrecht met index 11, het uit het Hoofdappartementsrecht woningen geformeerde onderappartementsrecht - na*

de wijziging ondersplitsing zoals bedoeld onder O. - met index 84, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:
"Parkeergarage:
Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, rechtgevende op een parkeerplaats in een parkeergarage, ten behoeve van het bij deze akte verkochte appartementsrecht, en ten laste van het appartementsrecht, kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 1;
onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. *De eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 11 is gerechtigd met één motorvoertuig gebruik te maken van de parkeergarage Radboud te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
b. *Voormelde erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als de bestemming van parkeergarage en/of van het bij deze akte verkochte appartementsrecht gewijzigd wordt.*
c. *Op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Parkeergarage Radboud, zoals gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op twaalf september negentienhonderddrieënzeventig of zoals deze te eniger tijd komen te luiden, aangevuld met de navolgende bijzondere bepalingen:*
    1. *De eigenaar van de parkeergarage Radboud zal nadere regelen vaststellen omtrent de afgifte van een parkeerbewijs aan de appartementseigenaar, die zulks verlangt.*
    2. *Het parkeerbewijs zal slechts aan de huisgenoten van de desbetreffende appartementeigenaar ten gebruike mogen worden afgestaan, zulks – bij overtreding - op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.*
d. *Het in dit artikel bepaalde omtrent de eigenaar van het appartementsrecht, is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker van het appartementsrecht, als bedoeld in voormeld Reglement van Splitsing."*

5. *een akte van vestiging erfdienstbaarheden op zestien juni negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor genoemde notaris Swane, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (toen: de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht) op twintig juni daarna in register 4, deel 3377, nummer 45, in welke akte met het appartementsrecht met index 1, thans het appartementsrecht met index 74, wordt bedoeld en met het appartementsrecht met index 57, het uit het Hoofdappartementsrecht woningen geformeerde onderappartementsrecht - na de wijziging ondersplitsing zoals bedoeld onder O. - met index 130, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:*

"Parkeergarage:
Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, rechtgevende op een parkeerplaats in een parkeergarage, ten behoeve van het bij deze akte verkochte appartementsrecht, en ten laste van het appartementsrecht, kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 1;
onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. *De eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 7861 A 57 is gerechtigd met één motorvoertuig gebruik te maken van de parkeergarage Radboud te Utrecht, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
b. *Voormelde erfdienstbaarheid eindigt op een januari tweeduizend zeventig of zoveel eerder als de bestemming van parkeergarage en/of van het bij deze akte verkochte appartementsrecht gewijzigd wordt.*
c. *Op de toegang en het gebruik van de parkeergarage zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Parkeergarage Radboud, zoals gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op twaalf september negentienhonderddrieënzeventig of zoals deze te eniger tijd komen te luiden, aangevuld met de navolgende bijzondere bepalingen:*
    1. *De eigenaar van de parkeergarage Radboud zal nadere regelen vaststellen omtrent de afgifte van een parkeerbewijs aan de appartementseigenaar, die zulks verlangt.*
    2. *Het parkeerbewijs zal slechts aan de huisgenoten van de desbetreffende appartementeigenaar ten gebruike mogen worden afgestaan, zulks – bij overtreding - op verval van de uit het parkeerbewijs voortvloeiende rechten.*
d. *Het in dit artikel bepaalde omtrent de eigenaar van het appartementsrecht, is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker van het appartementsrecht, als bedoeld in voormeld Reglement van Splitsing, vastgesteld bij akte op drie juli negentienhonderdvijfenzeventig voor notaris J.W.F. Swane te Utrecht op diezelfde dag in deel 2960, nummer 108."*

Q. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Ter verdere uitvoering van het bepaalde in onderdeel H. worden – indien en voor zover nodig – ten behoeve en ten laste van de grond, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8004 en 7997 en het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C, nummer 7372, waarop de aan Hoog Catharijne toebehorende rechten van erfpacht en opstal betrekking hebben enerzijds, en ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 10260, 10262 en 10262, voor zover gelegen in de (directe) nabijheid van het gebouw anderzijds, bij deze over en weer gevestigd die*

erfdienstbaarheden, inhoudende dat de toestand waarin die kadastrale percelen en de daarop te stichten bebouwing zich na afbouw en/of renovatie ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl de erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheid plaatsvindt. Onder deze erfdienstbaarheden is uitdrukkelijk mede begrepen, ingeval de desbetreffende opstal in het kader van de bouw wordt voorzien van een uitbouw, de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de muur van deze uitbouw deels op zijn perceel wordt geplaatst en/of hierboven uitsteekt en/of de versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht en te dulden dat een overstekend dakdeel ter plaatse van die uitbouw wordt aangebracht.

2. *Ten behoeve van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 75, als heersend erf en ten laste van de aan Hoog Catharijne toebehorende onder B.2 en B.4 vermelde rechten van erfpacht en opstal met betrekking tot de Laagbouw, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om geen onredelijke hinder aan de eigenaars en gebruikers van het heersend erf toe te brengen. In het bijzonder mag het dienend erf geen muziek en andere storende geluiden voortbrengen tussen vier en twintig uur ’s nachts en ’s morgens zeven uur, voor zover zulks met de bestemming van het dienend erf verenigbaar is.*
3. *Ten behoeve van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 75, als heersend erf en ten laste van de aan Hoog Catharijne toebehorende onder B.2 en B.4 vermelde rechten van erfpacht en opstal met betrekking tot de Laagbouw, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf op de minst belastende wijze over de daken van de Laagbouw materialen vervoert van het heersend erf naar de openbare weg en vice versa.*
4. *Ten laste van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindices 74*

CONCEPT

en 75, als dienende erven, en ten behoeve van de Laagbouw, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaars van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf in de hoogbouw van het gebouw Stationswijk I aansluitmogelijkheden heeft ter zake van leidingwater, elektra, rioolafvoer en telecommunicatie voorzieningen en overige installaties, welke bestemd zijn voor zowel de woningen als de commerciële ruimten in zowel hoogbouw van gebouw Stationswijk I als in de Laagbouw en die welke zijn aangebracht dan wel aanwezig zijn in de hoogbouw van gebouw Stationswijk I alsmede brandcentrale en signalering brandmelding eveneens bestemd voor zowel de woningen als de commerciële ruimten in de hoogbouw van gebouw Stationswijk I als de Laagbouw, zonder daarvoor aan de eigenaars van het dienend erf enige vergoeding verschuldigd te zijn.

De comparanten verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden ten nutte van de respectievelijke heersende erven aan te nemen."

2. de voormelde akte van vestiging onder-erfpachtrecht van het Erfpachtrecht Stedin, waarin woordelijk staat vermeld:

Voorwaarden

Ten aanzien van de erfpacht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van inpandige transformatorruimte (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:

*"**BEGRIPSBEPALINGEN***

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

1.2. het bedrijf: Stedin;

1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;

1.7. de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of – op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

CONCEPT

2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.

2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.

2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

CONCEPT

3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.

3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.

3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.

3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

a de werken gevaar zouden kunnen lopen;

b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;

c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;

d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

3.9. [niet van toepassing]

3.10. [niet van toepassing]

3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

4.2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

7.2. [niet van toepassing]

Artikel 8.

8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het ruimte weer in behoorlijke staat brengen.

8.4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

[niet van toepassing]

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

CONCEPT

Artikel 12.

De eigenaar zal:

a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:

Eigenaar

In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt ter voorkoming van misverstanden opgemerkt dat onder 'de eigenaar' wordt verstaan HC in hoedanigheid van appartementsgerechtigde, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene - of bijzondere titel.

Belaste perceel

In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt onder de definitie "het belaste perceel" verstaan het privé gedeelte van het appartementsrecht waarop het recht wordt gevestigd.

In aanvulling op artikel 2.1 van de AVZ is Stedin - gedurende de periode van herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne - slechts gerechtigd van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken na consultatie van een door HC aan te wijzen beveiligingbedrijf.

Feitelijk gebruik

In artikel 3.8.sub b en d vervalt het woord "ongestoord".

Duur

Artikel 7.1 van de AVZ wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

Het recht zal worden gevestigd voor een bepaalde periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur en is met een opzegtermijn van tenminste twee jaar tussentijds, voor het eerst na ommekomst van een periode van dertig jaar en vervolgens steeds na ommekomst van periodes van vijf jaar, opzegbaar ingeval van zwaarwegende argumenten, waarbij bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het recht wordt voortgezet. Van zwaarwegende argumenten is in ieder geval sprake ingeval van amovering van het gebouw.

CONCEPT

<u>Geschillenregeling</u>
Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk blijkt zullen geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.
<u>Erfpacht en (onder)splitsing in appartementsrechten</u>
Stedin is ermee bekend dat de ruimten in de gebiedsdelen Gilden, Radboud en Godebald/Moreelse Park waartoe zij de beschikking krijgt onderdeel uitmaken van appartementencomplexen op erfpacht, uitgegeven door de gemeente Utrecht bij de akten als hiervoor in de Inleiding onder 3. vermeld.
Op de hiervoor bedoelde erfpachten zijn van toepassing de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgesteld in de akten van uitgifte en de algemene voorwaarden en overige bepalingen als hiervoor in de Inleiding onder 5. vermeld.
Stedin is er verder mee bekend dat voor de appartementencomplexen reglementen van (onder)splitsing zijn vastgesteld bij de akten als hiervoor in de Inleiding onder 2. en 4. vermeld.
Stedin is verplicht om de voorwaarden uit voormelde akten van uitgifte erfpacht en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden inclusief de actualisatie daarvan alsook de reglementen behorende bij de onderscheiden (onder)splitsingen in appartementsrechten te respecteren voor zover deze een beperking zijn ten opzichte van de bij de onderhavige akte overeengekomen erfpachtvoorwaarden. In verband hiermee worden de bijzondere erfpachtvoorwaarden en algemene erfpachtvoorwaarden door HC ten behoeve van de gemeente Utrecht aan Stedin opgelegd die deze voorwaarden aanvaardt en zich verplicht om deze voorwaarden bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de erfpacht van een appartementsrecht of bij vestiging van een beperkt genotsrecht ten behoeve van de gemeente Utrecht te bedingen en te aanvaarden.
Ingeval van conflicterende bepalingen prevaleren de bepalingen uit de akten van vestiging erfpacht, alsook de bepalingen uit de onderscheiden reglementen van (onder)splitsing boven de bepalingen uit de onderhavige akte van vestiging erfpacht op appartementsrecht.
In verband met het bepaalde in artikel 5:118a, lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek geldt het volgende:

a. *HC blijft als appartementseigenaar aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en kosten;*
b. *Stedin is uitdrukkelijk niet hoofdelijk aansprakelijk voor de door HC verschuldigde bijdragen aan een vereniging van eigenaars ter zake van een appartementsrecht waarop ten behoeve van Stedin erfpacht is verleend;*
c. *het stemrecht verbonden aan een appartementsrecht waarop ten behoeve van Stedin erfpacht is verleend, blijft bij en wordt uitgeoefend door HC.*

<u>Overdracht erfpacht</u>

CONCEPT

Het is Stedin niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HC de erfpacht van een appartementsrecht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een ondererfpacht of vruchtgebruik. HC kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Stedin als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek."

F. <u>ERFPACHTVOORWAARDEN</u>

Voor de op het Registergoed van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden wordt het navolgende verklaard:

1. het recht van erfpacht eindigt op een januari tweeduizend zeventig:
2. de navolgende bepalingen zijn van toepassing:
    a. de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "Hoog Catharijne", vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht en opgenomen in een notariële akte op dertig december negentienhonderdachtenzestig verleden voor J.W.F. Swane, destijds notaris in Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers gehouden door het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (vestiging Utrecht) op eenendertig december negentienhonderdachtenzestig, in register Hypotheken 4, deel 2099, nummer 12, welke Algemene Voorwaarden geactualiseerd zijn vastgesteld bij akte op zestien september tweeduizenddertien verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris in Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers gehouden door het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien september tweeduizend dertien, in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, hierna te noemen: **de AV Hoog Catharijne**;
    b. de Vaststelling canon en Beheerovereenkomst, vastgesteld bij akte op zeventien oktober negentienhonderd vierentachtig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op achttien oktober negentienhonderd vierentachtig in register Hypotheken 4, deel 4913 nummer 71;
    c. de overeenkomst tot aanpassing van het canonherzieningsysteem voor het erfpachtrecht Hoog Catharijne, de Knip-erfpacht van tien oktober tweeduizend zeven, vastgelegd bij akte op elf januari tweeduizend elf verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf januari tweeduizend elf in

register Hypotheken 4, deel 59417, nummer 73, alsmede de tussen de Gemeente en HCMNL overeengekomen aanvullingen danwel wijzigingen zoals verwoord in het aan deze akte te hechten memo, hierna te noemen: **de Knip-erfpacht**. Aangezien bij de Knip-erfpacht alleen bij die akte alleen de Gemeente en HCMNL partij waren, heeft hetgeen bij de Knip-erfpacht is overeengekomen slechts obligatoire werking tussen de Gemeente en HCMNL;

d. de bijzondere voorwaarden als vastgelegd in een akte van uitgifte in erfpacht/opstalrecht op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op zevenentwintig december negentienhonderd tweeënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2540 nummer 71, welke akte werd gerectificeerd bij akte van rectificatie op twaalf juni negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2949 nummer 41.

G. <u>BESTAANDE ERFDIENSBAARHEDEN</u>

Voor bekende ten aanzien van het Registergoed bestaande erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op twaalf juli tweeduizend zeventien verleden voor mr. C.H.T. Koetsier, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf juli tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71089 nummer 169, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"***VIERDE NOODUITGANG ROUTE***

Artikel 11

De Verkoper is gerechtigd tot:

1. *het recht van erfpacht tot één januari tweeduizend zeventig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen te Utrecht aan de Catharijnesingel en blijkens het kadastraal bericht object de Stationsstraat (ongenummerd), met de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10474, ongeveer groot veertig are en negen centiare (40a 9ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en meettarief is verschuldigd, hierna te noemen: het "**Radboud Object I**";*
2. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkel- en kantorencomplex met toebehoren, gelegen te Utrecht aan de Catharijnesingel en*

*blijkens het kadastraal bericht object de Stationsstraat (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 74, uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit een winkel-/kantoorgebied en woontoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10262, ongeveer groot veertien are en negentig centiare (14a 90ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en het recht van opstal tot het in eigendom hebben van overbouwingen met daarbij behorende werken, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 10260 en 10261, respectievelijk ongeveer groot vijfennegentig centiare (95ca) en tien centiare (10ca) en aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: het "**Radboud Object II**" en hierna tezamen met het Radboud Object I te noemen: het "**Radboud Object**".*

De Verkoper heeft het Radboud Object verkregen door inschrijving ten kantore van voormelde openbare registers (destijds gehouden te Utrecht) op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4538, nummer 46, van een afschrift van de akte van inbreng, op achtentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte van onttrekking, toedeling en wijziging splitsing op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers op éénentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371, nummer 6, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering opgemaakt in minuut op zeventien juni tweeduizend veertien door notaris Hartman, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers onder voormeld deel en nummer.

Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone

Rondom de grens tussen het Verkochte en het Radboud Object wordt ten behoeve van het Verkochte een expeditiegangzone gerealiseerd die zal toebehoren aan het Verkochte. De gangzone komt aan de zuidzijde uit bij een liftruimte met lift die volledig toebehoort en blijft toebehoren aan Verkoper. Verkoper en Koper zijn overeengekomen om ten laste van het Radboud Object en ten behoeve van het Verkochte erfdienstbaarheden te vestigen waarbij Verkoper als gerechtigde tot het dienende erf de aanwezigheid van de expeditiegangzone zal dulden voor zover deze op zijn erf is gelegen en bovendien het gebruik van de liftruimte en de lift toestaat om te komen en te gaan vanuit (semi-)openbaar gebied met expeditiegoederen naar de expeditiegangzone en omgekeerd. De expeditiegangzone is in definitieve vorm schetsmatig met een grijs

*vlak met zwarte kruis arcering voorzien van de vermelding "definitieve gangzone hotel" aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening I, hierna te noemen: de "**Tekening I**".*
De Koper is ermee bekend dat het deel van de expeditiegangzone dat is gelegen ter plaatse van de huidige Radboudtraverse pas gerealiseerd kan worden na sloop van dezelfde Radboudtraverse en realisatie van het thans nog ontbrekende deel van het Bruggebouw. Om de functionaliteit van de expeditiegangzone tijdens de bouwfase te borgen zal een tijdelijke omleiding worden gerealiseerd.
*De tijdelijke omleidende expeditiegang is schetsmatig met een grijs vlak met zwarte verticale streep arcering voorzien van de vermelding "tijdelijke gangzone hotel" aangegeven op de vvan deze akte te hechten tekening II, hierna te noemen: de "**Tekening II**".*

a. *Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de Verkoper als erfpachter van casu quo gerechtigde tot het appartementsrecht, ten laste van het Radboud Object, als dienend erf, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van een expeditiegangzone, deels gelegen binnen de contouren van het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, zoals schetsmatig met arcering aangegeven op de Tekening I en de Tekening II, met dien verstande dat de situatie op de Tekening II de huidige tijdelijke situatie weergeeft, welke situatie zal eindigen met de oplevering van de uiteindelijke situatie zoals weergegeven op de Tekening I.*

b. *Voorts verleent de Verkoper als erfpachter ten laste van het Radboud Object I, als dienend erf, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid van doorgang vanaf (semi-)openbaar gebied met gebruik van de lift om te komen en te gaan met expeditiegoederen naar de expeditiegangzone.*

*De voormelde erfdienstbaarheden hierna tezamen te noemen: de "**Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone**".*
Op de Erfdienstbaarheden Exepeditiegang Zone zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. *De looptijd van de Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone is gelijk aan de looptijd van de erfpacht en eindigt mitsdien op éénendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur (24:00), behoudens overeen te komen verlenging.*

2. *De vergoeding voor de Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone is in de koopprijs begrepen. De gerechtigde tot het heersend erf is geen retributie verschuldigd.*

3. *De Verkoper draagt ten aanzien van de expeditegangzone enkel de kosten van aanleg van de scheidingwand met het kantoorgebiedsdeel Radboud, het ophogen van een deel van de zone zodat het aansluit op het hotel en de noodzakelijke aanpassingen aan de liftkern en lifthal. Alle overige kosten betrekking hebbend op*

CONCEPT

de expeditiegangzone, waaronder begrepen de (overige) kosten van aanleg en de kosten van afwerking, inrichting, onderhoud, herstel, vernieuwing, exploitatie, belastingen en dergelijke zijn voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf. De kosten van aanleg van het tijdelijke deel expeditiegangzone, voor zover dit geen deel uitmaakt van de definitieve expeditiegangzone, zijn voor rekening van de Verkoper.

De gerechtigde tot het heersend erf is ermee bekend dat het gebruik van de lift gedeeld wordt met andere gebruikers binnen het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud. Op grond van het mede gebruik van de gang op het niveau begane grond die loopt van en naar de openbare weg tot de lift en de lift hal, zal de gerechtigde tot het heersend erf aan de gerechtigde tot het dienend erf een vergoeding verschuldigd zijn met betrekking tot onderhoud, schoonmaak, herstel en vervanging van de lift, lift hal en expeditie voorzieningen. De vergoeding zal worden bepaald op basis van het feitelijk gebruik vastgesteld na gereedkomen van het project.

Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route

*Rondom de grens tussen het Verkochte en het Radboud Object wordt ten behoeve van het Verkochte een gangzone gerealiseerd die zal toebehoren aan het Verkochte. De gangzone zal onder meer dienen als vluchtweg voor het Verkochte en zal, middels een aftakking uitkomen bij een hal, welke hal toegang geeft tot een lift-/verkeersruimte en welke lift-/verkeerruimte toegang geeft op het vluchttrappenhuis. De Verkoper en de Koper zijn overeengekomen om ten laste van het Radboud Object als dienend erf en ten behoeve van het Verkochte als heersend erf, erfdienstbaarheden te vestigen waarbij de gerechtigde tot het dienende erf de aanwezigheid van de vluchtweg zal dulden voor zover deze op zijn erf is gelegen en bovendien het medegebruik van de hal, de lift-/verkeersruimte en het vluchttrappenhuis om in geval van een calamiteit naar (semi-)openbaar gebied te gaan. De vluchtweg is schetsmatig met een geel vlak voorzien van zwarte streep arcering aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening III, hierna te noemen: de "**Tekening III**".*

a. *Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de Verkoper als erfpachter van casu quo als gerechtigde tot het Radboud Object, als dienende erven, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van een vluchtweg, deels gelegen binnen de contouren van het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, zoals schetsmatig met arcering aangegeven op de Tekening III.*

b. *Daarnaast verleent de Verkoper als erfpachter ten laste van het Radboud Object I, als dienend erf, en aanvaardt Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van het medegebruik van de met een geel vlak voorzien van zwarte streep arcering op de Tekening III aangegeven hal, lift-/verkeersruimte en vluchttrappenhuis om in geval van een calamiteit naar (semi-)openbaar gebied te gaan.*

*De voormelde erfdienstbaarheden hierna tezamen te noemen: de "**Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route**".*

Op de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. *De looptijd van de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route is gelijk aan de looptijd van de erfpacht en eindigt mitsdien op éénendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur (24:00), behoudens overeen te komen verlenging.*
2. *De Koper is een vergoeding voor de vestiging van de erfdienstbaarheden aan de Verkoper verschuldigd van éénhonderdachtennegentigduizend vijfhonderdachtenzestig euro (EUR 198.568,00) exclusief de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, welke tegenprestatie deels ziet op de bouwkosten zoals nader omschreven in artikel 15.13 van deze akte. Daarnaast, indien en voor zover vast komt te staan dat Verkoper additionele btw schade heeft geleden die direct verband houdt met de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route, zullen Koper en Verkoper in redelijkheid proberen deze btw schade te voorkomen of, indien en voorzover deze niet kan worden voorkomen, zal Koper dergelijke btw schade aan Verkoper vergoeden. De gerechtigde tot het heersend erf is geen retributie verschuldigd.*
3. *Alle kosten betrekking hebbend op de vluchtweg, waaronder begrepen kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing, exploitatie, belastingen en dergelijke zijn voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf. De aanleg van de aftakking geschiedt door de Verkoper doch zullen geheel voor rekening en risico van de gerechtigde tot het heersend erf zijn. Verkoper zal tijdig een correcte factuur als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968 aan Koper uitreiken in dit verband.*
4. *De gerechtigde tot het heersend erf is ermee bekend dat de aftakking voor de vluchtweg uitsluitend toegang geeft (via de hal en de lift-/verkeersruimte) tot het vluchttrappenhuis bij een noodsituatie en dat de hal, de lift-/verkeersruimte en het vluchttrappenhuis ook gebruikt wordt als vluchtroute voor andere gebruikers van het Radboud Object. De gerechtigde tot het heersend erf is voor het mede-gebruik van het vluchttrappenhuis een vergoeding voor onderhoud, schoonmaak, herstel en vervanging van het vluchttrappenhuis verschuldigd aan de gerechtigde tot het dienend erf. De vergoeding zal worden vastgesteld na gereedkomen van het project.*
5. *De Verkoper staat op geen enkele manier in voor (het voldoende zijn van) de capaciteit van de vluchtroute (gangzone, aftakking, hal, lift-/verkeersruimte en vluchttrappenhuis). De Koper blijft volledig verantwoordelijk voor de brandveiligheid van het Verkochte.*"

H. <u>TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID</u>

CONCEPT

Bij de overdracht van het appartementsrecht met index 148 zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd, welke woordelijk luidt:
"*Erfdienstbaarheid recht van overpad winkelcentrum Hoog Catharijne:*
[@DRAFTING NOTE: deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd tussen alle appartementsrechten die verkochte worden en alle appartementsrechten die bij KLP achterblijven – wordt verder uitgewerkt in de akte van levering]
Ter uitvoering van het in artikel 29A van de akte van splitsing bepaalde, vestigen partijen hierbij, ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, @@@), als heersend erf, en ten laste van de aan Verkoper toebehorende appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, etc), als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:

a. *de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;*
b. *het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;*
c. *het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;*
d. *de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd van ter hoogte van de in artikel 29A bedoelde overeenkomst overeen te komen vergoeding. Mocht deze overeenkomst eindigen danwel worden ontbonden dan zal de verschuldigde retributie worden gebaseerd op de op basis van die overeenkomst laatst verschuldigde vergoeding, welke vergoeding zal worden geïndexeerd op basis van de bepalingen van de van toepassing zijnde splitsingsakte.*"

I. VOLMACHT

Van de volmacht van + blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse volmacht.

J. TOESTEMMING GEMEENTE/VERDELING ERFPACHTSCANON

1. Partijen verklaren bij deze, voor zoveel nodig, van toepassing op het Registergoed de herziene voorwaarden voor uitgiften in het Plan Hoog Catharijne, zoals vastgelegd in voormelde akte op zestien september tweeduizend dertien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, alsmede de Knip-erfpacht.
2. De gemeente verklaart bij deze de op grond van artikel 8 van de AV Hoog Catharijne vereiste toestemming tot splitsing in appartementsrechten te verlenen.
3. Partijen stellen vast dat de canon respectievelijk retributie verschuldigd ten aanzien van het Registergoed onder b genoemd en het Registergoed onder c genoemd

jaarlijks @ bedraagt. De jaar canon wordt als volgt over de bij deze akte onstane appartementsrecht verdeeld:

- het appartementsrecht met index 147: @ euro (€ @) per jaar;
- het appartementsrecht met index 148: @ euro (€ @) per jaar;
- het appartementsrecht met index 149: @ euro (€ @) per jaar;

4. @@@@

K. BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

@

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend,

om

CONCEPT

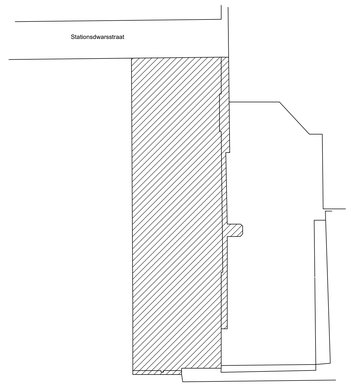
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Catharijne D 7861 A 74
Grondperceel: Catharijne D 10260, 10261, 10262.

Schaal 1 : 200

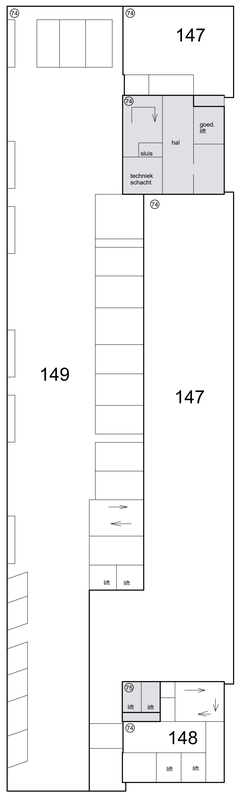
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 3 bladen

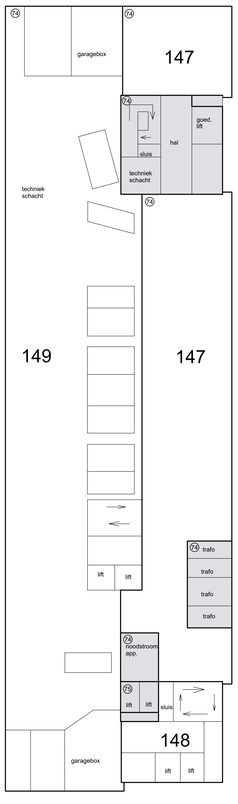
Blad 1



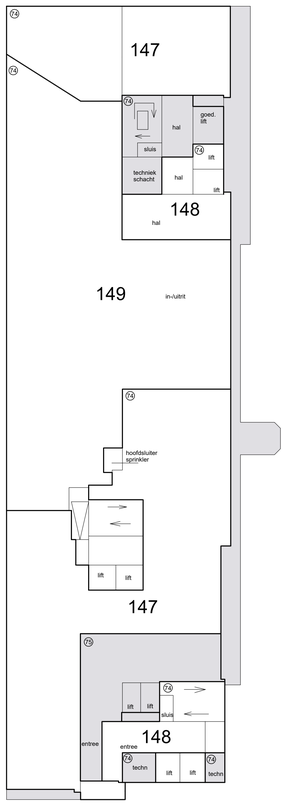
Situatie 1 : 1000 Catharijne D 10260, 10261, 10262.



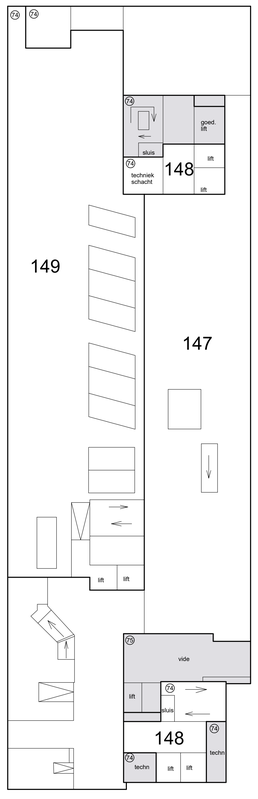
kelder niveau -2



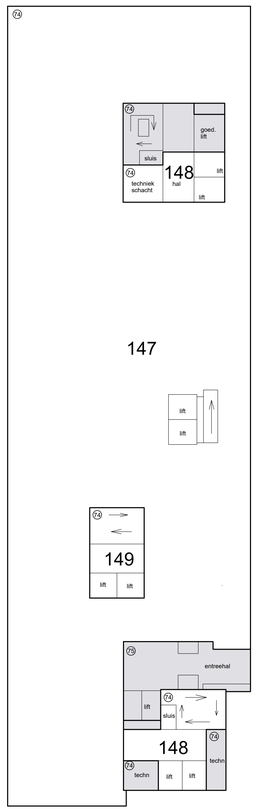
kelder niveau -1



begane grond niveau 00



begane grond niveau 0T



1e verdieping

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudveste
versie 8 september 2021

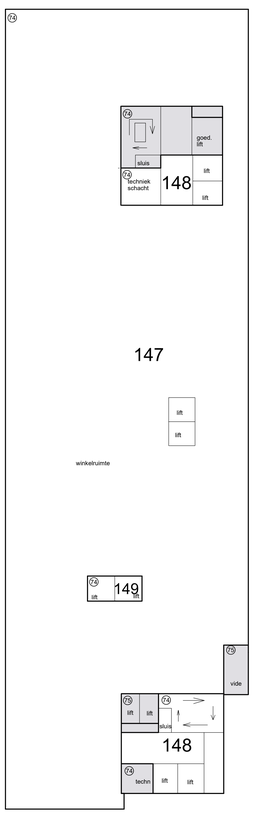
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Catharijne D 7861 A 74
Grondperceel: Catharijne D 10260, 10261, 10262.

Schaal 1 : 200

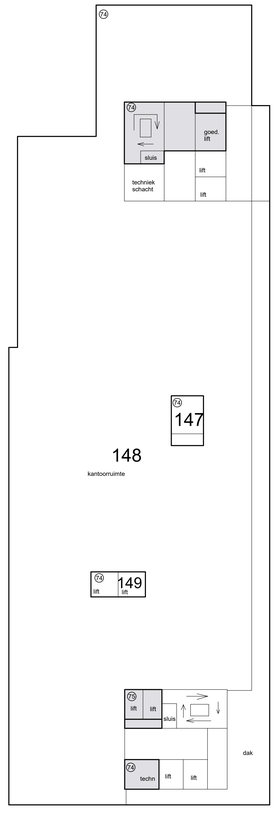
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 3 bladen

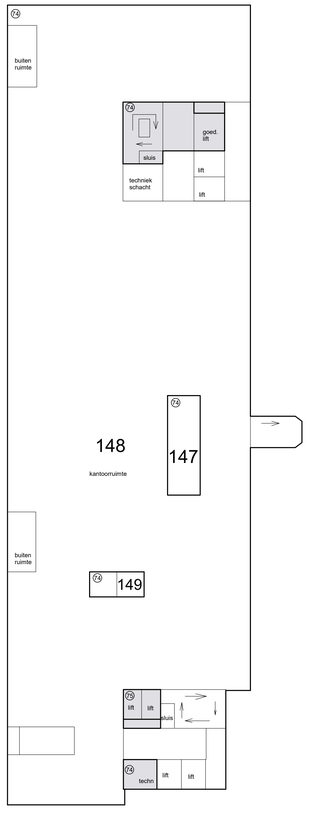
Blad 2



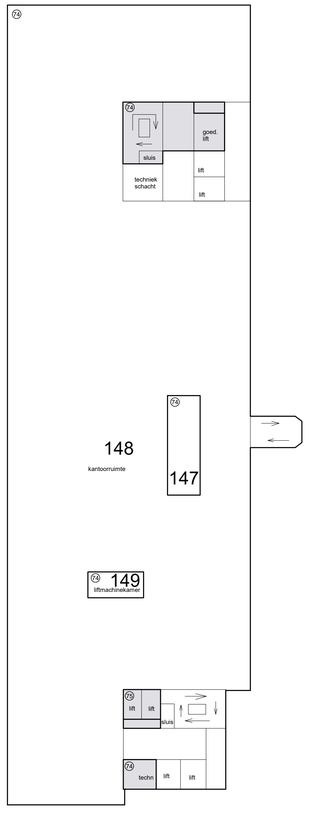
2e verdieping



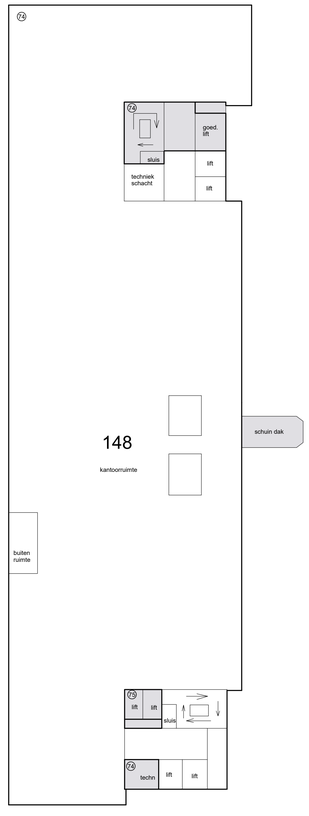
3e verdieping



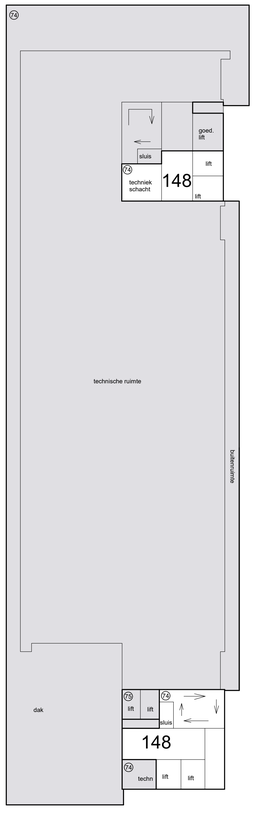
4e verdieping



5e verdieping



6e verdieping



tussen verdieping

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudveste
versie 8 september 2021

Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Catharijne D 7861 A 74

Grondperceel: Catharijne D 10260, 10261, 10262.

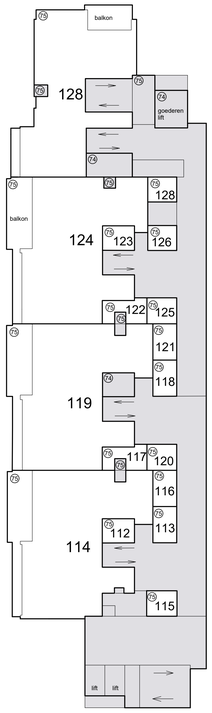
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

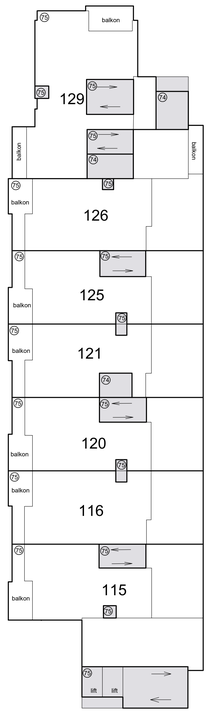
Tekening bestaat uit 3 bladen

Blad 3

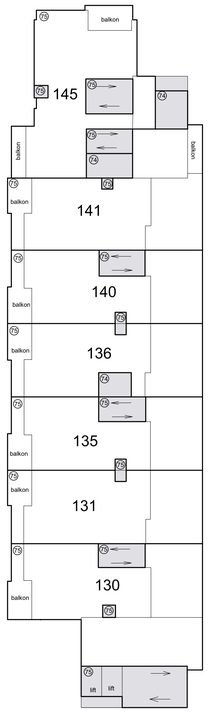
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen



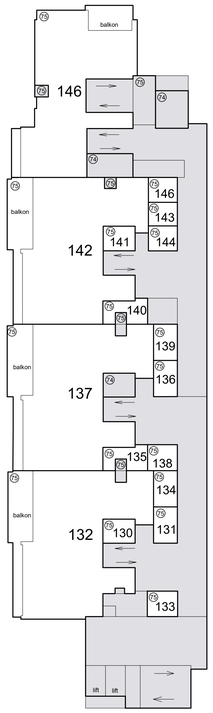
14e verdieping (8e woonlaag)



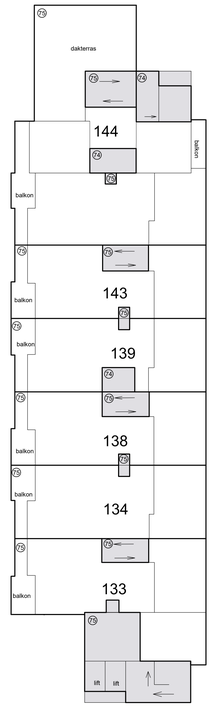
15e verdieping (9e woonlaag)



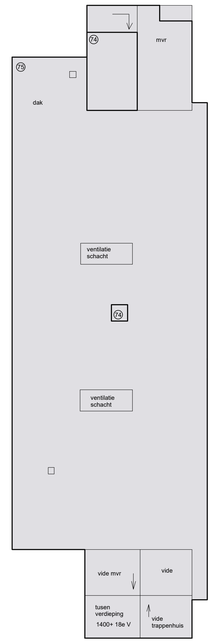
16e verdieping (10e woonlaag)



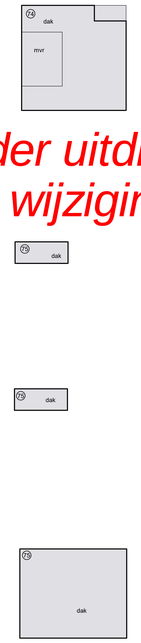
17e verdieping (11e woonlaag)



18e verdieping (12e woonlaag)



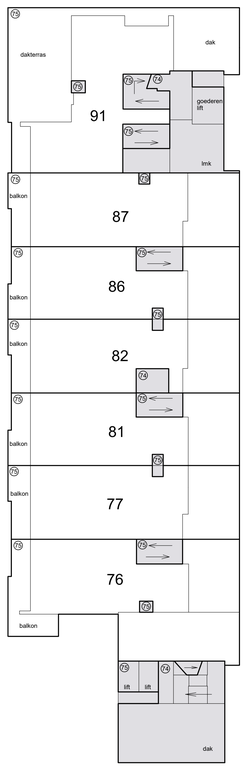
dak-/tussenverdieping



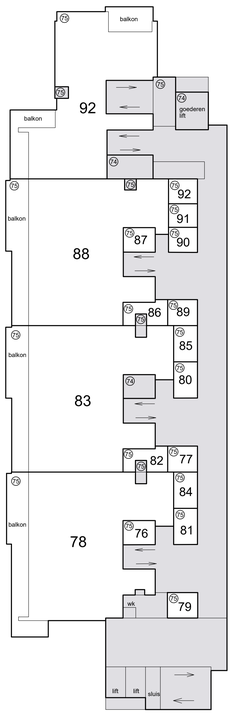
dak



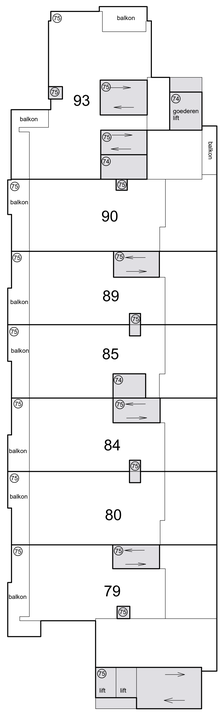




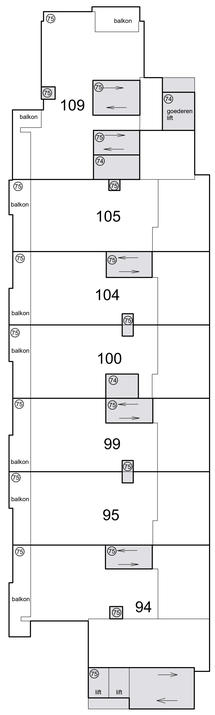
7e verdieping (1e woonlaag)



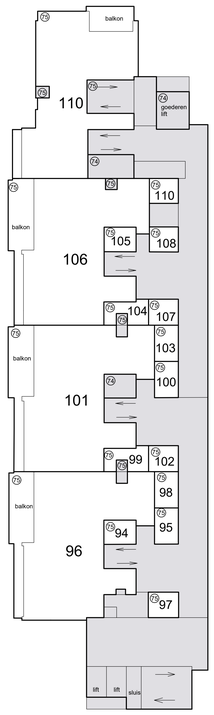
8e verdieping (2e woonlaag)



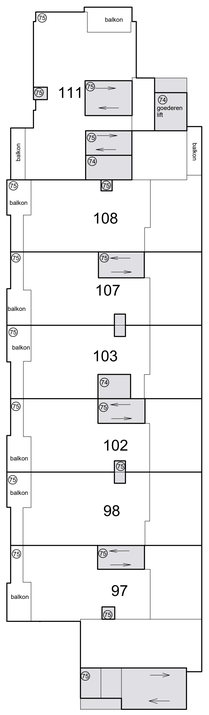
9e verdieping (3e woonlaag)



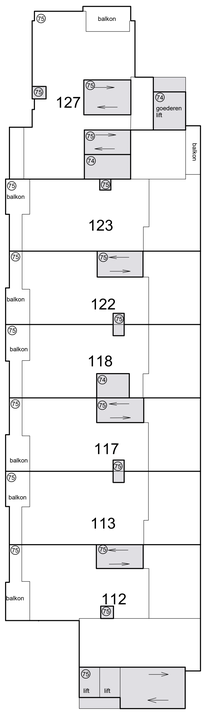
10e verdieping (4e woonlaag)



11e verdieping (5e woonlaag)



12e verdieping (6e woonlaag)



13e verdieping (7e woonlaag)



complex Radboudveste
versie 8 september 2021

Ontwerp d.d. 10 februari 2022 door Klépierre - uitdrukkelijk onder voorbehoud van wijzigingen

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN[1]
"Gebouw Radboudkwartier" te Utrecht[2]

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Meindert Rudolf Hendrik Krans, notaris te Rotterdam:
@,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

a. **Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan het Godebaldkwartier 54 te 3511 DX Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30128837, hierna te noemen: **de Gerechtigde**;
b. de **gemeente Utrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende aan het Stadsplateau 1 te 3521 AZ Utrecht, (correspondentieadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van @, kenmerk @, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353,
hierna te noemen: **de Gemeente**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING

1. De Gerechtigde is rechthebbende op:
   a. het tijdelijk recht van opstal – tot het hebben van een overbouwing – met de daarbij behorende bebouwing en de daarbij behorende werken en steunpunten, op en in de begane grond, op het perceel grond gelegen te Utrecht aan de Catharijnesingel, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C, nummer 9383, groot zestien centiaren;
   b. het tijdelijk recht van erfpacht en het recht van opstal op de percelen grond met de zich daarop bevindende opstallen van een multifunctioneel complex, gelegen

[1] Dit ontwerp is onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijziging naar aanleiding van gesprekken met andere stakeholders in het gebied.
[2] Let op: de kadastrale omschrijving van de grond percelen in deze ontwerp akte is onder voorbehoud van definitieve uitmeting van alle percelen in het gebied.

te Utrecht tussen het Stationsplein, de Catharijnesingel, de Stationsstraat en de Westerstraat, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers:
- 10470, ongeveer groot eenenveertig centiaren;
- 10473, ongeveer groot veertig centiaren;
- 10474, ongeveer groot veertig aren negen centiaren;
- 10475, ongeveer groot vijfentwintig centiaren;
- 10784, ongeveer groot vijf aren vierenzeventig centiaren;
- 10785, ongeveer groot een are zesennegentig centiaren;
- 10786, ongeveer groot drie aren zevenennegentig centiaren,

aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grootte en grens is gegeven,
welke percelen met nummers 10470, 10473 en 10475 zijn belast met een recht van ondererfpacht ten behoeve van Stedin Netten B.V.;

c. 1. het tijdelijk recht van opstal, tot het hebben van een overbouwing met daarbij behorende werken en steunpunten boven, op en in het perceel grond gelegen op de hoek van de Catharijnesingel en de Westerstraat 1 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9688, groot eenentwintig centiaren;
   2. het tijdelijk recht van erfpacht op een perceel grond gelegen op de hoek van de Catharijnesingel en de Westerstraat 1 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9689, groot vierendertig centiaren;

d. het tijdelijk recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen nabij de Boven Vredenburgpassage, het Gildenkwartier en het Stationsplein te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer @[3] [*10433*], ongeveer groot @, aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grootte en grens is gegeven;

e. het tijdelijk recht van erfpacht een perceel grond, gelegen nabij het Godebaldkwartier, de Hoog Catharijnepassagede Boven Vredenburgpassage, het Gildenkwartier en het Stationsplein te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers
- 10436, ongeveer groot tien aren achtentwintig centiaren;
- 10437, ongeveer groot drieënzeventig centiaren;
- 10787, ongeveer groot een are negenennegentig centiaren;
- 10788, ongeveer groot negentien centiaren,

aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grootte en grens is gegeven, en

[3] Moet worden uitgemeten

welk perceel met nummer 10788 is belast met een recht van ondererfpacht ten behoeve van Stedin Netten B.V. (deel 74575 nummer 163);

f. het tijdelijk recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen nabij het Stationsplein te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10795, ongeveer groot twee aren zevenentachtig centiaren, aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grootte en grens is gegeven;

g. het recht van opstal tot een januari tweeduizend zeventig omvattende de bevoegdheid tot het hebben van een overbouwing boven de Stationsstraat met de daarbij behorende werken en steunpunten boven, op en in de begane grond, op de percelen grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer ** [10430 ged],

hierna tezamen aangeduid als: **het Registergoed**.

2. a. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.a. tezamen met meer registergoederen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 2540 nummer 50 van de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op negenentwintig december negentienhonderd tweeënzeventig van een afschrift van een uitgifte in erfpacht en opstal op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor J.W.F. Swane, destijds notaris te Utrecht, welke akte werd gerectificeerd bij:
   - een akte op negen januari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op elf januari negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2544 nummer 66;
   - een akte op zevenentwintig maart negentienhonderd vierenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achtentwintig maart negentienhonderd vierenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2738 nummer 52;
   - een akte op twee oktober negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op drie oktober negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 3005 nummer 73.

   b. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.b. tezamen met meer registergoederen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 2540 nummer 51 van de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op negenentwintig december negentienhonderd tweeënzeventig van

een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht en opstal op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor J.W.F. Swane, destijds notaris te Utrecht, welke akte werd gerectificeerd bij akte op twaalf juni vijfenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op zestien juni negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2949 nummer 41. Bij akte op dertig juni negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op dertig juni negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2956 nummer 122, is geconstateerd dat de in de voormelde akte opgenomen opschortende voorwaarde is komen te vervallen. Vervolgens is het Registergoed sub A.1.b. betrokken in:

- een akte van verticale splitsing erfpachtrecht en opstalrecht op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371 nummer 5;
- een akte van wijziging splitsing en onttrekking op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. A.G. Hartman, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371 nummer 6.

c. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.c. tezamen met meer registergoederen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 50031 nummer 154 van de openbare registers voor registergoederen op dertien juni tweeduizend zes van een afschrift van een uitgifte in erfpacht en opstal op twaalf juni tweeduizend zes verleden voor notaris mr. A.G. Hartman, voornoemd.

d. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.d. en A.1.e. tezamen met meer registergoederen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 67732 nummer 145 van de openbare registers voor registergoederen op elf februari tweeduizend zestien van een afschrift van een uitgifte in erfpacht en opstal op tien februari tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, welke akte is gerectificeerd bij akte op elf december tweeduizend achttien verleden voor notaris M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf februari tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 74998 nummer 68.

e. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.f. tezamen met meer registergoederen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 74310 nummer 8 van de openbare registers voor registergoederen op een november tweeduizend achttien van een afschrift van een uitgifte in erfpacht en opstal op een november tweeduizend achttien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, welke akte is verbeterd bij akte op dertien november tweeduizend achttien verleden voor notaris M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op dertien november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74377 nummer 125, welke akte is tevens is verbeterd bij akte op acht november tweeduizend achttien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74361 nummer 78.

f. De Gerechtigde heeft het Registergoed sub A.1.g. verkregen door inschrijving in het registers Hypotheken 4 in deel 82609 nummer 42 van de openbare registers voor registergoederen op achttien november tweeduizend eenentwintig van een afschrift van een akte van hoofdsplitsing tevens inhoudende onttrekking en levering op zeventien november tweeduizend eenentwintig verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd.

B. <u>OMSCHRIJVING VOORGENOMEN SPLITSING/SPLITSINGSVERGUNNING</u>

1. De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit een tekening met @ (@) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van voormeld wetboek.
3. Ten aanzien van de tekeningen geldt het navolgende:
   - de op de tekening aangegeven functies van ruimten en de op de tekening opgenomen teksten zijn slechts indicatief;
   - voor de eventuele herziening van de canon van de appartementsrechten door de Gemeente is de tekening <u>niet</u> relevant;
   - voor een eventuele herziening van de canon zal worden gebruik gemaakt van de Knip-erfpacht en de daarbij behorende NEN-meting.
4. Dit plan is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: @-A.

Het plan is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in depot genomen op @ onder nummer @.

5. Genoemde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien er in onderhavige splitsing geen woningen zijn betrokken.
7. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende drie (3) appartementsrechten ontstaan:
   1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
      - de magazijnen in de kelder -1, op de begane grond en verdieping T;
      - de winkelruimtes met aanbehoren de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping,

      plaatselijk bekend als @, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1, uitmakende het eenentwintig duizend vijfhonderd vier /vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (21.504/44.593e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
   2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten gelegen op de derde tot en met zesde verdieping met verder aanbehoren, plaatselijk bekend als @, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, uitmakende het dertien duizend tweehonderd tweeëntachtig /vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (13.282/44.593e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
   3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen in kelder -2, kelder -1 en op de begane grond en verdieping T, plaatselijk bekend als @, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3, uitmakende het negenduizend achthonderd zeven / vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (9.807/44.593e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

7. Vorenomschreven appartementsrechten zullen na splitsing alle toebehoren aan de Gerechtigde.

C. <u>SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT</u>

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk

CONCEPT

Wetboek als volgt:

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten tweeduizend zes van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex.

Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 13420, nummer 174.

Op de tekst van het modelreglement worden een aantal aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld, waardoor de integrale tekst van het reglement als volgt komt te luiden:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. aangrenzende vereniging van eigenaars: de verschillende verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek die ontstaan bij de verschillende (onder)splitsingen in appartementsrechten die betrekking hebben op de aangrenzende gebouwen van het Hoog Catharijne Complex;
b. akte: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
c. appartementsrecht: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek;
d. beheerder: de gerechtigde of een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer, een en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 56;
e. bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
g. coöperatie: de in artikel 42 lid 7 bedoelde coöperatie;
h. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
i. gebouw: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
j. gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel

5:120 Burgerlijk Wetboek;

k. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
l. gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
m. gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
n. grond: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
o. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
p. instelling: een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
q. jaarrekening: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
r. jaarverslag: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
s. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
t. ondereigenaar: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
u. onderhoudsplan: het in artikel 10 bedoelde onderhoudsplan;
v. ondersplitsing: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk Wetboek;
w. privé gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
x. reglement: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
y. reglement van ondersplitsing: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
z. reservefonds: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
aa. tekening: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek;
bb. vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;

CONCEPT

cc. vereniging van ondereigenaars: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
dd. vergadering: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
ee. vitale installaties: de installaties als bedoeld in artikel 17 lid 3 van deze akte;
ff. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
   Iedere eigenaar en gebruiker is in het voorkomende geval verplicht te gedogen dat er gebruik wordt gemaakt van zijn privé gedeelte, ten einde in geval van nood te kunnen vluchten.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

1. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.
2. Ingeval de vitale installaties door een defect niet of niet naar behoren kunnen functioneren is iedere eigenaar en gebruiker te allen tijde verplicht om (i) de coöperatie zo spoedig mogelijk na kennisneming hiervan op de hoogte te brengen, (ii) terstond die maatregelen te nemen om de eerste nood te lenigen en (iii) op verzoek van de coöperatie alle verdere noodzakelijke medewerking te verlenen, hieronder begrepen het nemen van maatregelen, om de vitale installaties weer naar behoren te laten functioneren. De kosten verbonden aan dit handelen komen voor rekening van de coöperatie.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. Ingeval de schade verband houdt met de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is als volgt in de gemeenschap gerechtigd:
   - het appartementsrecht met index 1: eenentwintig duizend vijfhonderd vier /vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (21.504/44.593e) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 2: dertien duizend tweehonderd tweeëntachtig /vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (13.282/44.593e) onverdeeld aandeel;
   - het appartementsrecht met index 3: negenduizend achthonderd zeven / vierenveertig duizend vijf honderd drieënnegentigste (9.807/44.593e) onverdeeld aandeel.

   Het breukdeel is vastgesteld aan de hand van de vierkante meters vloeroppervlakte zoals deze blijken uit de splitsingstekeningen en waarvan een overzicht aan de akte is gehecht.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.
3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van:
   a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in artikel 15 zevende lid is alsdan van toepassing;
   b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
      - de bijdrageplicht voor iedere eigenaar is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld.
      - indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een

hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde;

c. alle kosten en schulden die niet betrekking hebben op zaken en kosten van alle appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid, in welk geval een bestemmingsreserve als bedoeld in artikel 10 eerste lid kan worden aangehouden, met uitzondering van de Vitale Installaties.

4. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
6. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
7. Van het in dit artikel bepaalde kan bij besluit van de vergadering noch bij het huishoudelijk reglement worden afgeweken.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, beheer of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, voorzover die ingevolge het reglement niet voor rekening komen van bepaalde eigenaars;
   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 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;

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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten, behoudens voor zover deze niet ten laste komen van een desbetreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 15;
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. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan;
k. het aan plandeel Radboudkwartier toe te rekenen aandeel in de kosten van de infrastructurele voorzieningen van het Winkelcentrum Hoog Catharijne, waarvoor het bepaalde in artikel 29A geldt;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

Bij twijfel over de vraag of kosten gemeenschappelijk danwel privé zijn, wordt beslist door de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 zesde en zevende lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend

tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Indien de vorming van de bestemmingsreserve geschiedt ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 derde lid sub c. zal de in artikel 8 eerste lid bedoelde bijdrageplicht (op basis van breukdelen) dienovereenkomstig aangepast worden.
Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een berekening van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan wordt vastgesteld door de vergadering. Het onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste tien (10) jaren en dient elke vijf (5) jaar te worden herzien.

2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds bedraagt:
   a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het onderhoudsplan; of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

   De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds dienen bij te dragen.
3. Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in artikel 10 tweede lid onder a. is het bestuur verplicht om een onderhoudsplan zoals bedoeld in artikel 10 lid 1 op te stellen dan wel te doen opstellen. Het bestuur zal het onderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de vergadering.
4. Het onderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
   Het onderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het onderhoudsplan 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.
5. De bijdragen aan (en derhalve gelden van) het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.

Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken:

a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) 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; en
b. in het hierna in artikel 10 zevende lid vermelde geval.

6. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, niet zijnde een bestuurslid, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien er sprake is van een onderhoudsplan dient het reservefonds te worden besteed met inachtneming van het onderhoudsplan. In dat geval kan het bestuur ook over de gelden van het reservefonds beschikken zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
7. Voor de periode dat een instelling eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is die instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds op te schorten tot het moment waarop (alternatief):
door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; of
de instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die instelling toebehorende appartementsrechten (cumulatief):
   - door de instelling worden overgedragen aan een andere instelling; en
   - de instelling die vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde nog niet door de overdragende instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde een verplichting jegens de vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort.

   Indien en zodra (alternatief):

   (i) door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, is de instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover deze

bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de vereniging te voldoen; of

(ii) de instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b. bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen appartementsrecht(en) aan de vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b. bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
   b. de aahn het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10;
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit.

   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

CONCEPT

voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd.
Het bepaalde in dit artikel 11 derde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:

- er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
- er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien de vergadering zulks wenst wordt er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid Burgerlijk Wetboek.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit artikel 12 vierde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
   - er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6)maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de

maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende)diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk te zijnen laste komt
5. Het bepaalde in dit artikel 13 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
   - er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 14

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 de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw. De herbouwkosten zullen om de vijf jaar, voor rekening van de vereniging, vastgesteld worden overeenkomstig een taxatie als bedoeld in artikel 275 van het Wetboek van Koophandel. Een jaarlijkse controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

CONCEPT

"*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Indien in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere

dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van desbetreffende eigenaar. Indien voor belendend appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

Artikel 16

1. De vereniging is verantwoordelijk voor en voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties.
2. De eigenaren zullen toestemming om het gemeenschappelijk dak te vergroenen en/of een dakterras op het gemeenschappelijke dak te realiseren niet op onredelijke gronden onthouden en zich coöperatief opstellen in de realisatie daarvan. De kosten van de realisatie van een dakterras en/of vergroening zijn voor rekening van de intitiatiefnemer. Na het aanbrengen van een dakterras en/of vergroening, zal het dakterras en/of vergroening als privégedeelte van de initiatiefnemer gelden. Het dakterras en/of de vergroening zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop mogen geen zaken worden aangebracht die het draagvermogen van het dak (zullen) overtreffen. In geval van verkregen toestemming zullen de standaard kosten van onderhoud en herstel van het dak voor gemeenschappelijke rekening komen, tenzij de kosten voortvloeien uit een gebruik in strijd met dit artikel. Extra kosten aan de gemeenschappelijke zaken verbonden aan de aangebrachte wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar van het dakterras en/of de vergroening. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder het dakterras en/of de vergroening, dient de betreffende eigenaar het daarop aanwezige oppervlak (zoals betegeling, vlonders of begroeiing, etcetra) voor eigen rekening te verwijderen te herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
   Anders dan het in dit artikel bepaalde ten aanzien van de extra kosten samenhangend met de realisatie en het gebruik van het dak zal de betreffende eigenaar voor het gebruik van het dak geen vergoeding aan de overige eigenaren verschuldigd zijn.
3. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is zonder toestemming van de vergadering bevoegd om op het dak van het tot het appartementsrecht behorende Voorzetgebouw ten behoeve van haar huurders antennes en/of

schotels te (doen) plaatsen, mits dit met goedkeuring van de Gemeente Utrecht gebeurt.

4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Als uitgangspunt geldt dat alle gedeelten en zaken privé zijn, tenzij deze gedeelten en zaken in gebruik zijn danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer appartementsrechten.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in het tweede gedeelte van het in lid 1 bepaalde worden in ieder geval gerekend:
   a. de grond;
   b. de funderingen;
   c. de dragende muren;
   d. het geraamte van het gebouw;
   e. de daken, inclusief de glaskappen met rookwarmteafvoeren en sedumdak;
   f. de bliksembeveiliging;
   g. de aanlijnvoorzieningen en dakbeveiliging;
   h. de hemelwaterafvoeren;
   i. de verzamelleidingen en standleidingen van de vuilwaterafvoer;
   j. de binnengevels vormende een scheiding tussen de kantoren en de (lucht boven de) winkelpassages;
   k. de nood- of vluchtdeuren naar de openbare weg en de parkeergarage;
   l. de terrassen (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
   m. de vitale installaties als genoemd in artikel 17.3;
   n. de liften (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
   o. de luchtbehandelingskasten;
   p. alle overige gedeelten en zaken, die door twee (2) of meer eigenaren/gebruikers van appartementsrechten worden gebruikt, danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer privé gedeelten (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren).
3. In het gebouw bevinden zich installaties die verbonden zijn met de aan het gebouw grenzende gebouwen als onderdeel van het Hoog Catharijne Complex, welke installaties van vitaal belang zijn voor het functioneren van het gebouw en de grenzende gebouwen, welke gebouwen onderdeel zijn van andere in (onder)appartementsrechten gesplitste gemeenschappen.

CONCEPT

De volgende installaties zijn op het moment van passeren van onderhavige akte vitale installaties:

- de sprinklerinstallatie inclusief het sprinklernetwerk met aanbehoren;
- de brandmeldinstallatie met aanbehoren;
- het hoofdtracé ("*backbone*") van het koper- en glasvezelnetwerk met aanbehoren;
- het hoofdtracé van de elektriciteitsvoorziening met distributiepunten en verder aanbehoren;
- het distributiesysteem en verder aanbehoren behorende bij het inkoopstation voor de warmte en/of het koelingssysteem;
- de noodstroomvoorziening met aanbehoren;
- de natte blusleiding met aanbehoren;
- de wateraansluiting, het waterleidingnetwerk en toebehoren ten behoeve van de aangesloten vitale installaties;
- de regeltechniek met aanbehoren ten behoeve van het activeren en deactiveren van diverse installaties waaronder de noodstroomvoorzieningen en de doormeldingen aan de meldkamer,

zoals indicatief aangeduid op de aan de oprichtingsakte van de coöperatie gehechte demarcatietekeningen.

Ten aanzien van de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze akte.

4. De volgende procedure is van toepassing op het kwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - het bestuur of elk van de eigenaars kan een voorstel tot kwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht;
   - indien en zodra het voorstel door de vergadering is aangenomen op de wijze als omschreven in artikel 56 lid 5, dan zal het bestuur de besturen van de andere aangrenzende verenigingen van eigenaars hiervan onverwijld op de hoogte brengen;
   - voor zover het voorstel in de vergadering van de aangrenzende verenigingen van eigenaars nog niet ter stemming is gebracht, zal dat zo spoedig mogelijk gebeuren;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is de betreffende installatie alsdan aangewezen als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en is het bestuur

verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.

5. De volgende procedure is van toepassing op het diskwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - de coöperatie kan een voorstel tot diskwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit door het bestuur alsmede de besturen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht. De coöperatie doet hiertoe een schriftelijk verzoek aan elk van de hiervoor bedoelde besturen;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is betreffende installatie alsdan gediskwalificeerd als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en als een reguliere gemeenschappelijke zaak in iedere afzonderlijke (onder)splitsing zal gelden. Het bestuur is verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.
6. De vitale installaties worden beheerd, onderhouden en vervangen door de coöperatie. De kosten van de vitale installaties zullen worden gedragen door de leden van de coöperatie op de in de statuten van deze coöperatie aangegeven wijze en zullen derhalve niet vallen onder de financiële huishouding van de bij deze akte opgerichte vereniging doch onder de financiële huishouding van de coöperatie.
7. De binnen- en buitengevels (uitgezonderd de binnengevels die zijn genoemd in artikel 2 sub j) zijn privé van de eigenaar van het privégedeelte dat zich direct achter de betreffende gevel bevindt.
8. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties – niet zijnde een vitale installatie – is het bepaalde in dit artikel 17 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering met vier/vijfde (4/5^{e}) meerderheid van stemmen.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie – niet zijnde een vitale installatie - te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke

installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Het bevoorraden door de eigenaar(s)/gebruiker(s) en hun leveranciers van de winkels behorende tot het/de privé gedeelte(n) van een appartementsrecht (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het behoudens het bepaalde in artikel 21 vierde lid niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
   De eigenaars en gebruikers hebben toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. Zij dienen dit echter onverwijld (binnen vierentwintig uur) te melden aan de beheerder.
4. De afvoer van vuilnis en dergelijke dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die daartoe in de gemeenschappelijke ruimten kunnen zijn opgesteld dan wel kan de vuilopslag geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. In afwijking hierop is geen toestemming vereist voor:

- wat betreft het appartementsrecht met index 1; het geheel of gedeeltelijk verwijderen en verwijderd te houden van de buitengevels, welke het privé gedeelte en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
- een op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing ten gevolge van de uitvoering van contractuele huurverplichtingen van eigenaren welke geen negatieve gevolgen heeft voor (andere) eigenaars. In een dergelijk geval dienen de eigenaars zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te worden gebracht. Een op-, aan-, onder- of bijbouw [of andere aanpassing] die een investering vertegenwoordigt van minder dan éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00) wordt in beginsel geacht geen negatieve gevolgen te hebben.

De veranderingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving casu quo Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden en de eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde wijzigingen worden aangebracht. De hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met als bestemming winkels en parkeren zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van diens privé gedeelte, mits dit geschiedt conform eventueel bepaalde regels in het huishoudelijk reglement. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de

betreffende eigenaar/gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.

4. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2 voor eigen rekening bevoegd tot het hebben en houden van naamborden en/of aanwijzingsborden aan de binnenkant van het appartementsrecht met index 1, waarbij locatie en design in onderling overleg zal worden bepaald, doch slechts na vooraf verkregen toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, die aan haar toestemming redelijke voorwaarden kan verbinden. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering. De eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 dienen de in dit lid door de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2 bedoelde naamborden en aanwijzingsborden te gedogen.

Artikel 23

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 zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 1, voor zover het betreft de gevels, die voor het (winkelend) publiek toegankelijk zijn, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
3. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering geen teksten en/of afbeeldingen betreft en de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft, voor zover het één of meerdere van de navolgende werkzaamheden betreft: (i) het plaatsen van ventilatieroosters (ii) het vervangen van glaswerk, (iii) het verwijderen van asbest, (iv) werkzaamheden in het kader van verduurzaming en/of (iv) werkzaamheden welke verplicht zijn in het kader

van (de op enig moment van toepassing zijnde) wet- en regelgeving. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.

4. De toestemming van de vergadering wordt niet op onredelijke gronden onthouden, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk) betreft, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
5. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars gerechtigd de tot hun appartementsrechten behorende privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds. Indien een eigenaar voornemens is zijn privé gedeelte aan te passen naar de eisen des tijds, zal hij de overige eigenaars informeren.
6. In afwijking van het in dit artikel bepaalde is zijn de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 1 bevoegd de buitengevels, welke het privé gedeelte omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
7. In afwijking op het in lid 1 bepaalde mogen de eigenaar(s) van een appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering ten aanzien van de dragende wanden/muren wijzigingen aanbrengen dan wel deze verwijderen, tenzij door deze wijziging respectievelijk verwijdering gevaar ontstaat ten aanzien van de hechtheid van het gebouw.
   De werkzaamheden kunnen staan onder toezicht van een door het bestuur aan te wijzen bouwkundige, terwijl de kosten van de bouwkundige begeleiding voor rekening komen van de betreffende eigenaar(s).

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Deze bestemming is voor de privé gedeelten:

- met index 1: winkel met magazijnen en verder aanbehoren;
- met index 2: kantoren met aanbehoren;
- met index 3: parkeren.

Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in acht te worden genomen.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.
In afwijking van het vorenstaande is/zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 te allen tijde bevoegd het gebruik van het appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering te wijzigen, mits deze wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor verkregen rechten van derden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan in het privé gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van drugsgerelateerde verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het privé gedeelte een seksshop, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.
3. Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 25 eerste lid dient te worden genomen met de in artikel 52 zevende lid 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.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
5. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26
Vervallen
Artikel 27

Vervallen

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Iedere eigenaar en/of gebruiker dient bij het onderhoud de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor de eventuele vluchtwegen. De eigenaars en/of gebruikers van de appartementsrechten dienen over en weer te gedogen dat, uitsluitend in geval van nood, de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de appartementsrechten over en weer op de minst bezwarende wijze gebruik maken van een vluchtweg.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als

bedoeld in artikel 17 tweede en derde lid te gedogen, ook indien deze installaties, leidingen of zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

Artikel 29A

1. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 moet gedogen dat de eigenaar(s) en gebruikers van het appartementsrecht met index 2 gebruik maken van (delen) van algemene ruimten en overige voorzieningen deel uitmakend van en verbonden aan het appartementsrecht met index 1, zulks onder de verplichting van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 om aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 een bijdrage in de kosten te voldoen van voor de door of vanwege de eigenaar van het appartementsrecht 1 te verzorgen leveringen en diensten verbonden aan en/of verband houdende met de voornoemde algemene ruimten en overige voorzieningen, met uitzondering van de kosten die verband houden met de vitale installaties (hierna "**infrastructuurkosten**"). Deze gedoogplicht zal, zodra het appartementsrecht met index 2 wordt geleverd, tevens als erfdienstbaarheid worden vastgelegd.
2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verplicht om met de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 middels een separate overeenkomst nadere afspraken te maken over de in dit kader te betalen vergoedingen en de indexatie hiervan, alsmede over de voorzieningen, de leveringen en diensten, en het service niveau hiervan. De verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 zullen middels een kettingbeding moeten worden overdragen op rechtsopvolgers van de eigenaar van appartementsrecht met index 2.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere privé gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van

wiens privé gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
   Schade en/of vervolgschade aan een afwerklaag van een balkon of terras en schade en/of vervolgschade aan een belendend privé gedeelte of aan andere (bouw)delen van het gebouw, die zijn veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik en/of gebruik van een terras of balkon in strijd met het bepaalde in de vorige volzin, komen geheel voor rekening van eigenaar of gebruiker van het privé gedeelte waartoe het betreffende balkon of terras behoort.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op terrassen en/of balkons 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.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen. Deze eigenaar is verplicht om in de te sluiten

gebruiks- en/of huurovereenkomst op te nemen dat de huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht zal nemen.

2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing danwel het passeren van onderhavige akte, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek anders beslist.

Artikel 36

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 laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
3. Voor de periode dat een instelling eigenaar is, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 37

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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

CONCEPT

a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een

gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen met inachtneming van het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden. Onder "overdracht" valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal.
2. In geval van overdracht danwel de vestiging van een beperkt recht (met uitzondering van zekerheidsrechten) is het bestuur verplicht aan de met het passeren van de akte belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
   a. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de artikelen 11 tweede lid en 12 derde lid, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;
   b. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

CONCEPT

c. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
d. de schulden van de vereniging.

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 11 tweede lid en 12 derde lid en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, 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 dit artikel 40 eerste lid.
   Indien (cumulatief):
   - ten aanzien van het/de over te dragen appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid; en
   - de nieuwe eigenaar een instelling is die de in artikel 10 zevende lid sub b., tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;

   is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe eigenaar (instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in dit artikel 40 eerste lid.
4. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
5. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

CONCEPT

6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit artikel bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
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 42

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e. Burgerlijk Wetboek.

2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Radboudkwartier" te Utrecht, gelegen aan de Catharijnesingel te Utrecht; zij is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoorhouden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging is slechts bevoegd tot het aangaan van een geldlening, na een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5 (verzwaarde meerderheid).
7. Op grond van het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek is aan het lidmaatschap van de vereniging tevens verbonden het lidmaatschap van de Coöperatie tot beheer vitale installaties HC U.A. Deze coöperatie is opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van de vitale installaties.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het reservefonds.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. Directe belegging in vastgoed danwel derivaten is niet toegestaan.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.

2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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.
2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: vierenveertig duizend vijfhonderd drieënnegentig (44.593).
   Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken. Terzake van de zaken en kosten als genoemd in artikel 8 lid 3 komt slechts stemrecht toe aan de eigenaren van de appartementsrechtsrechten die de kosten van deze zaken moeten dragen. Er kunnen terzake van deze zaken zoveel stemmen worden uitgebracht als overeenkomt met het totaal van de tellers van de betrokken appartementsrechten. Aan ieder betrokken appartementsrecht komt zoveel stemmen toe als overeenkomst met de teller van haar breukdeel.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de betreffende vereniging van ondereigenaars.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen eensluidend te worden uitgebracht, hetgeen betekent dat het besluit tot stand gekomen in de vergadering van ondereigenaars onverkort wordt gevolgd in de vergadering van onderhavige vereniging. Er is geen sprake van een zogenaamde gewogen stem.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of

indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

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.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie

van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. 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 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. Na vaststelling van de begroting/het meerjarenonderhoudsplan is het bestuur bevoegd om besluiten te nemen over uitgaven die in de begroting/het meerjarenonderhoudsplan zijn voorzien zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
   De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 eerste lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel

8 derde lid sub c. voor rekening van een of meer eigenaar(s) komt/komen, komt toe aan die betreffende eigenaar(s).

5. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
6. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met inachtneming van het hierna in lid 6 sub a. bepaalde;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
7. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met een totale waarde van meer dan eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00);
   b. het kwalificeren of diskwalificeren van vitale installaties als bedoeld in artikel 17 leden 4 en 5;
   c. het aangaan van geldleningen als bedoeld in artikel 42 lid 6;
   d. het vaststellen van een huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59;
   e. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een bedrag van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) te boven gaan;
   d. het benoemend, schorsen of ontslaan van bestuurders als bedoeld in artikel 53 lid 3,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit

worden genomen.

8. In het in de laatste zin van het zesde of zevende lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
9. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het zesde of het zevende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
10. Het in het zesde of zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
11. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door twee (2) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient de vereniging en de naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.

4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor de tijd dat de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. bij staking van stemmen wordt het voorstel voorgelegd aan een gezamenlijk aan te wijzen externe deskundige die een bindend advies zal geven over het voorstel;
   e. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   f. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De administratie – waaronder onder meer 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 – alsmede het technisch en/of bouwkundig beheer is per het moment van passeren van deze akte opgedragen aan de gerechtigde en onder de marktconforme voorwaarden als met de gerechtigde is of zullen worden overeengekomen. Indien en zodra sprake is van:
   a. een ongefundeerde stijging van de administratie- en/of beheervergoeding (*management fee*) met vijfendertig procent (35%) waarbij de stijging van de fee conform de indexatie als overeengekomen in de property management agreement buiten beschousing wordt gelaten; of
   b. een ernstig tekortschieten door de gerechtigde ter zake van de op haar rustende verplichtingen voor ten aanzien van de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer,

   kan ieder van de eigenaren het bestuur verzoeken om de overeenkomst met de gerechtigde conform het in die overeenkomst bepaalde geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Van dit verzoek zal tegelijkertijd een kopie aan alle eigenaren worden verzonden. Vervolgens zal het bestuur binnen veertien (14) dagen een vergadering van eigenaars uitroepen. Indien één van de eigenaren in de

vergadering van eigenaars betwist dat er sprake is van een opzeggingsgrond zoals in dit artikel onder (a) of (b) genoemd, wordt door het bestuur binnen dertig (30) dagen na de betreffende vergadering een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit zoveel leden als er bestuurders zijn vermeerderd met één (1). Iedere bestuurder benoemt één (1) lid van de geschillencommissie. Deze leden benoemen tezamen het andere lid van de geschillencommissie. Voormeld geschil wordt beslecht bij wijze van bindend advies.

2. Indien er geen sprake is van een situatie zoals hiervoor in lid 1. sub a. en b., kan de vergadering van eigenaars besluiten met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, dat de overeenkomst met de gerechtigde geheel of gedeeltelijk moet worden beëindigd. Het bestuur zal alsdan naar het besluit van de vergadering gehouden zijn om die overeenkomst conform het in die overeenkomst bepaalde te beëindigen. De vergadering kan alsdan besluiten de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
3. In het in de laatste zin van het tweede lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
4. De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon of instantie verenigd worden. De taakomschrijving van de beheerder zal worden uitgewerkt in property management agreement.

IV. Commissies

Artikel 57

(Vervallen)

Artikel 58

De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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 privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
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 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste

vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. 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.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement en de door de

vergadering vastgestelde bedragen, met uitzondering van de in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedragen, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer - door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). (A x B/C is het nieuwe bedrag).
Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens laag, op basis van tweeduizend is honderd (2019=100).
Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.

S. Overgangsbepalingen

Artikel 64

1. Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van de totstandkoming van de splitsing in strijd mocht zijn met de bepalingen van dit reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.
2. Voor zover ten tijde van de totstandkoming van de splitsing privé gedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 35 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 36 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in die artikelen niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker.

Artikel 65

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de splitsing een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de

betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken jegens de betreffende eigenaar en worden deze bepalingen gedoogd.

T. Slotbepalingen

Artikel 66

1. De juridische, technische en feitelijke situatie van het Gebouw en de zich daarin bevindende gebouwdelen bestaande ten tijde van het passeren van onderhavige akte wordt gedoogd, waaronder nadrukkelijk begrepen de entree van het appartementsrecht met index 2 gelegen op de 1e verdieping van het gebouw. Deze situatie is deels (zonder uitputtend en compleet te willen zijn) vastgelegd in een akte van depot op @ verleden voor mr. @, notaris te @.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

D. BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, tot eerste en enige bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen:

a. de gerechtigde per het moment van het passeren van deze akte; en
b. [*Cairn*] per het moment dat zij het appartementsrecht met index 2 van de Gerechtigde verkrijgt.

E. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor bekend lasten en beperkingen ten aanzien van het gebouw wordt te dezen naar:

1. een akte van vestiging ondererfpacht op vijf april tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68053 nummer 179,in welke akte woordelijk staat vermeld:

   ***"Vestiging ondererfpacht**.*

   *Ter uitvoering van hetgeen overeengekomen vestigt HC en aanvaardt Stedin de ondererfpacht in de zin van artikel 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek van vier percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Catharijne**, sectie **D**, nummers **10470**, groot ongeveer eenenveertig centiare, **10473**, groot ongeveer veertig centiare, **10475**, groot ongeveer vijfentwintig centiare en gemeente **Utrecht**, sectie **C**, nummer **9341**, groot ongeveer achtentwintig centiare, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welke ondererfpacht recht geeft tot het gebruik van vier afgesloten hoogspanningsruimten, genummerd 11423, 11439, 11440, alle gelegen op niveau -1, en 11441, gelegen op niveau maaiveld en alle begrensd door de muren, vloer en plafond van die ruimten en met in elk van die ruimten een transformator, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings-*

en beveiligingsapparatuur en al hetgeen daartoe verder behoort en welke ruimten zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten tekeningen met kenmerk Traforuimte 11423, 11439, 11440 en 11441.
Het bepaalde in artikel 7 lid 2 Tarievenregeling Kadaster is van toepassing.

Voorwaarden

Ten aanzien van de ondererfpacht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van inpandige transformatorruimte (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:

"***BEGRIPSBEPALINGEN***

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
1.2 het bedrijf: Stedin;
1.3 het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
1.4 de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
1.5 de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
1.6 bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;
1.7 de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of – op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
2.2.Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

CONCEPT

2.3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.

2.4 Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3.3 Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

3.4 Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.

3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.

3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.

3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

- *a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
- *b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
- *c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
- *d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*

3.9. [niet van toepassing]

3.10.[niet van toepassing]

CONCEPT

3.11 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

4.2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

***Artikel 6**.*

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

***Artikel 7**.*

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

7.2. [niet van toepassing]

Artikel 8.

8.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2 Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

CONCEPT

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het ruimte weer in behoorlijke staat brengen.

8.4 In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

[niet van toepassing]

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1.Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:

Eigenaar

In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt ter voorkoming van misverstanden opgemerkt dat onder 'de eigenaar' wordt verstaan HC in hoedanigheid van erfpachter, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene - of bijzondere titel.

Belaste perceel

CONCEPT

In aanvulling op artikel 2.1 van de AVZ is Stedin - gedurende de periode van herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne - slechts gerechtigd van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken na consultatie van een door HC aan te wijzen beveiligingbedrijf.

<u>Feitelijk gebruik</u>

In artikel 3.8.sub b en d vervalt het woord "ongestoord".

<u>Duur</u>

Artikel 7.1 van de AVZ wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:
Het recht zal worden gevestigd voor een bepaalde periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur en is met een opzegtermijn van tenminste twee jaar tussentijds, voor het eerst na ommekomst van een periode van dertig jaar en vervolgens steeds na ommekomst van periodes van vijf jaar, opzegbaar ingeval van zwaarwegende argumenten, waarbij bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het recht wordt voortgezet. Van zwaarwegende argumenten is in ieder geval sprake ingeval van amovering van het gebouw.

<u>Geschillenregeling</u>

Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk blijkt zullen geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.

<u>Erfpacht</u>

Stedin is ermee bekend dat de ruimten waartoe zij de beschikking krijgt onderdeel uitmaakt van de gebiedsdelen Radboud en Boven Clarenburg waarvoor een recht van erfpacht door de gemeente Utrecht ten behoeve van HC is gevestigd bij de akten als hiervoor in de Inleiding sub 3. vermeld.
Op de erfpacht zijn van toepassing de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgesteld in de akten van vestiging erfpacht en de algemene voorwaarden en overige bepalingen als vermeld in de Inleiding sub 4.
Stedin is verplicht om de voorwaarden uit voormelde akten van uitgifte en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden inclusief de actualisatie daarvan te respecteren voor zover deze een beperking zijn ten opzichte van de bij de onderhavige akte overeengekomen erfpachtvoorwaarden. In verband hiermee worden deze bijzondere voorwaarden en algemene voorwaarden door HC ten behoeve van de gemeente Utrecht aan Stedin opgelegd die deze voorwaarden aanvaardt en zich jegens de gemeente Utrecht verplicht om deze voorwaarden bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de ondererfpacht of bij vestiging van een beperkt genotsrecht ten behoeve van de gemeente Utrecht te bedingen en te aanvaarden. Ingeval van conflicterende bepalingen prevaleren de bepalingen uit de

akten van uitgifte erfpacht boven de bepalingen uit de onderhavige akte van vestiging ondererfpacht.
Overdracht ondererfpacht
Het is Stedin niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HC de ondererfpacht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een onder- ondererfpacht of vruchtgebruik. HC kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Stedin als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek."

2. een akte van vestiging ondererfpacht op elf december tweeduizend achttien voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf december tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74575 nummer 163,in welke akte woordelijk staat vermeld:
***"Vestiging ondererfpacht**.*
*Ter uitvoering van hetgeen overeengekomen vestigt HCMNL en aanvaardt Stedin de ondererfpacht in de zin van artikel 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Catharijne**, sectie **D**, nummer **10788**, groot ongeveer negentien centiare, aan welke perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welke ondererfpacht recht geeft tot het gebruik van een afgesloten hoogspanningsruimte, genummerd VZ 00.80.30, gelegen op niveau maaiveld in het Voorzetgebouw en begrensd door de muren, vloer en plafond van die ruimte en met in die ruimte een transformator, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur en al hetgeen daartoe verder behoort en welke ruimte is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening.*
Het bepaalde in artikel 7 lid 2 Tarievenregeling Kadaster is van toepassing.
Voorwaarden
Ten aanzien van de ondererfpacht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van inpandige transformatorruimte (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:
"***BEGRIPSBEPALINGEN***
Artikel 1.
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
1.1 de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
1.2 het bedrijf: Stedin;
1.3 het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

1.4 de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
1.5 de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
1.6 bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;
1.7 de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of – op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
2.2.Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
2.3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
2.4 Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

CONCEPT

3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3.3 Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

3.4 Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.

3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.

3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.

3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

- *a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
- *b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
- *c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
- *d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*

3.9. [niet van toepassing]

3.10.[niet van toepassing]

3.11Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

4.2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

CONCEPT

4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6*.*

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7*.*

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

7.2. [niet van toepassing]

Artikel 8.

8.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2 Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het ruimte weer in behoorlijke staat brengen.

8.4 In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

[niet van toepassing]

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1.Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

CONCEPT

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:

Eigenaar

In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt ter voorkoming van misverstanden opgemerkt dat onder 'de eigenaar' wordt verstaan HCMNL in hoedanigheid van erfpachter, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene - of bijzondere titel.

Belaste perceel

In aanvulling op artikel 2.1 van de AVZ is Stedin - gedurende de periode van herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne - slechts gerechtigd van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken na consultatie van een door HCMNL aan te wijzen beveiligingbedrijf.

Feitelijk gebruik

In artikel 3.8.sub b en d vervalt het woord "ongestoord".

Duur

Artikel 7.1 van de AVZ wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

Het recht zal worden gevestigd voor een bepaalde periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur en is met een opzegtermijn van tenminste twee jaar tussentijds, voor het eerst na ommekomst van een periode van dertig jaar en vervolgens steeds na ommekomst van periodes van vijf jaar, opzegbaar ingeval van zwaarwegende argumenten, waarbij bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het recht wordt voortgezet. Van zwaarwegende argumenten is in ieder geval sprake ingeval van amovering van het gebouw.

CONCEPT

<u>Geschillenregeling</u>
Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk blijkt zullen geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.
<u>Erfpacht</u>
Stedin is ermee bekend dat de ruimten waartoe zij de beschikking krijgt onderdeel uitmaakt van het Voorzetgebouw waarvoor een recht van erfpacht door de gemeente Utrecht ten behoeve van HCMNL is gevestigd bij de akten als hiervoor in de Inleiding sub 2. vermeld.
Op de erfpacht zijn van toepassing de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgesteld in de akten van vestiging erfpacht en de algemene voorwaarden en overige bepalingen als vermeld in de Inleiding sub 3.
Stedin is verplicht om de voorwaarden uit voormelde akten van uitgifte en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden inclusief de actualisatie daarvan te respecteren voor zover deze een beperking zijn ten opzichte van de bij de onderhavige akte overeengekomen erfpachtvoorwaarden. In verband hiermee worden deze bijzondere voorwaarden en algemene voorwaarden door HCMNL ten behoeve van de gemeente Utrecht aan Stedin opgelegd die deze voorwaarden aanvaardt en zich jegens de gemeente Utrecht verplicht om deze voorwaarden bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de ondererfpacht of bij vestiging van een beperkt genotsrecht ten behoeve van de gemeente Utrecht te bedingen en te aanvaarden. Ingeval van conflicterende bepalingen prevaleren de bepalingen uit de akten van uitgifte erfpacht boven de bepalingen uit de onderhavige akte van vestiging ondererfpacht.
<u>Overdracht ondererfpacht</u>
Het is Stedin niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HCMNL de ondererfpacht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een onder- ondererfpacht of vruchtgebruik. HCMNL kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Stedin als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek."

F. <u>ERFPACHTVOORWAARDEN</u>

a. de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht in het plan "Hoog Catharijne", vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht en opgenomen in een notariële akte op dertig december negentienhonderdachtenzestig verleden voor J.W.F. Swane, destijds notaris in Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers gehouden door het kantoor van de Dienst voor

het kadaster en de openbare registers (vestiging Utrecht) op eenendertig december negentienhonderdachtenzestig, in register Hypotheken 4, deel 2099, nummer 12, welke Algemene Voorwaarden geactualiseerd zijn vastgesteld bij akte op zestien september tweeduizenddertien verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris in Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers gehouden door het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien september tweeduizend dertien, in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, hierna te noemen: **de AV Hoog Catharijne**;

b. de Vaststelling canon en Beheerovereenkomst, vastgesteld bij akte op zeventien oktober negentienhonderd vierentachtig verleden voor notaris J.W.F. Swane, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op achttien oktober negentienhonderd vierentachtig in register Hypotheken 4, deel 4913 nummer 71;

c. de overeenkomst tot aanpassing van het canonherzieningsysteem voor het erfpachtrecht Hoog Catharijne, de Knip-erfpacht van tien oktober tweeduizend zeven, vastgelegd bij akte op elf januari tweeduizend elf verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf januari tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59417, nummer 73, alsmede de tussen de Gemeente en HCMNL overeengekomen aanvullingen danwel wijzigingen zoals verwoord in het aan deze akte te hechten memo, hierna te noemen: **de Knip-erfpacht**. Aangezien bij de Knip-erfpacht alleen de Gemeente en HCMNL partij waren, heeft hetgeen bij de Knip-erfpacht is overeengekomen slechts obligatoire werking tussen de Gemeente en HCMNL; en

d. de bijzondere voorwaarden zoals vastgelegd in de onderscheiden akten van uitgifte erfpacht.

G. <u>BESTAANDE ERFDIENSBAARHEDEN</u>

Voor bekende ten aanzien van het Registergoed bestaande erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op twaalf juli tweeduizend zeventien verleden voor mr. C.H.T. Koetsier, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf juli tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71089 nummer 169, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"***VIERDE NOODUITGANG ROUTE***

Artikel 11

De Verkoper is gerechtigd tot:

1. *het recht van erfpacht tot één januari tweeduizend zeventig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen te Utrecht aan de Catharijnesingel en blijkens het kadastraal bericht object de Stationsstraat (ongenummerd), met de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10474, ongeveer groot veertig are en negen centiare (40a 9ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en meettarief is verschuldigd, hierna te noemen: het "**Radboud Object I**";*
2. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkel- en kantorencomplex met toebehoren, gelegen te Utrecht aan de Catharijnesingel en blijkens het kadastraal bericht object de Stationsstraat (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 7861-A, appartementsindex 74, uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit een winkel-/kantoorgebied en woontoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10262, ongeveer groot veertien are en negentig centiare (14a 90ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en het recht van opstal tot het in eigendom hebben van overbouwingen met daarbij behorende werken, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 10260 en 10261, respectievelijk ongeveer groot vijfennegentig centiare (95ca) en tien centiare (10ca) en aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: het "**Radboud Object II**" en hierna tezamen met het Radboud Object I te noemen: het "**Radboud Object**".*

De Verkoper heeft het Radboud Object verkregen door inschrijving ten kantore van voormelde openbare registers (destijds gehouden te Utrecht) op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4538, nummer 46, van een afschrift van de akte van inbreng, op achtentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte van onttrekking, toedeling en wijziging splitsing op twintig mei tweeduizend veertien verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers op éénentwintig mei tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64371, nummer 6, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering opgemaakt in minuut op zeventien juni tweeduizend veertien door notaris Hartman, voornoemd, bij afschrift

CONCEPT

ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers onder voormeld deel en nummer.

Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone

*Rondom de grens tussen het Verkochte en het Radboud Object wordt ten behoeve van het Verkochte een expeditiegangzone gerealiseerd die zal toebehoren aan het Verkochte. De gangzone komt aan de zuidzijde uit bij een liftruimte met lift die volledig toebehoort en blijft toebehoren aan Verkoper. Verkoper en Koper zijn overeengekomen om ten laste van het Radboud Object en ten behoeve van het Verkochte erfdienstbaarheden te vestigen waarbij Verkoper als gerechtigde tot het dienende erf de aanwezigheid van de expeditiegangzone zal dulden voor zover deze op zijn erf is gelegen en bovendien het gebruik van de liftruimte en de lift toestaat om te komen en te gaan vanuit (semi-)openbaar gebied met expeditiegoederen naar de expeditiegangzone en omgekeerd. De expeditiegangzone is in definitieve vorm schetsmatig met een grijs vlak met zwarte kruis arcering voorzien van de vermelding "definitieve gangzone hotel" aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening I, hierna te noemen: de "**Tekening I**".*

De Koper is ermee bekend dat het deel van de expeditiegangzone dat is gelegen ter plaatse van de huidige Radboudtraverse pas gerealiseerd kan worden na sloop van dezelfde Radboudtraverse en realisatie van het thans nog ontbrekende deel van het Bruggebouw. Om de functionaliteit van de expeditiegangzone tijdens de bouwfase te borgen zal een tijdelijke omleiding worden gerealiseerd.

*De tijdelijke omleidende expeditiegang is schetsmatig met een grijs vlak met zwarte verticale streep arcering voorzien van de vermelding "tijdelijke gangzone hotel" aangegeven op de vvan deze akte te hechten tekening II, hierna te noemen: de "**Tekening II**".*

a. *Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de Verkoper als erfpachter van casu quo gerechtigde tot het appartementsrecht, ten laste van het Radboud Object, als dienend erf, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van een expeditiegangzone, deels gelegen binnen de contouren van het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, zoals schetsmatig met arcering aangegeven op de Tekening I en de Tekening II, met dien verstande dat de situatie op de Tekening II de huidige tijdelijke situatie weergeeft, welke situatie zal eindigen met de oplevering van de uiteindelijke situatie zoals weergegeven op de Tekening I.*

b. *Voorts verleent de Verkoper als erfpachter ten laste van het Radboud Object I, als dienend erf, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid van doorgang vanaf (semi-)openbaar gebied met gebruik van de lift om te komen en te gaan met expeditiegoederen naar de expeditiegangzone.*

*De voormelde erfdienstbaarheden hierna tezamen te noemen: de "**Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone**".*
Op de Erfdienstbaarheden Exepeditiegang Zone zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. *De looptijd van de Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone is gelijk aan de looptijd van de erfpacht en eindigt mitsdien op éénendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur (24:00), behoudens overeen te komen verlenging.*
2. *De vergoeding voor de Erfdienstbaarheden Expeditiegang Zone is in de koopprijs begrepen. De gerechtigde tot het heersend erf is geen retributie verschuldigd.*
3. *De Verkoper draagt ten aanzien van de expeditegangzone enkel de kosten van aanleg van de scheidingwand met het kantoorgebiedsdeel Radboud, het ophogen van een deel van de zone zodat het aansluit op het hotel en de noodzakelijke aanpassingen aan de liftkern en lifthal. Alle overige kosten betrekking hebbend op de expeditiegangzone, waaronder begrepen de (overige) kosten van aanleg en de kosten van afwerking, inrichting, onderhoud, herstel, vernieuwing, exploitatie, belastingen en dergelijke zijn voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf. De kosten van aanleg van het tijdelijke deel expeditiegangzone, voor zover dit geen deel uitmaakt van de definitieve expeditiegangzone, zijn voor rekening van de Verkoper.*

De gerechtigde tot het heersend erf is ermee bekend dat het gebruik van de lift gedeeld wordt met andere gebruikers binnen het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud. Op grond van het mede gebruik van de gang op het niveau begane grond die loopt van en naar de openbare weg tot de lift en de lift hal, zal de gerechtigde tot het heersend erf aan de gerechtigde tot het dienend erf een vergoeding verschuldigd zijn met betrekking tot onderhoud, schoonmaak, herstel en vervanging van de lift, lift hal en expeditie voorzieningen. De vergoeding zal worden bepaald op basis van het feitelijk gebruik vastgesteld na gereedkomen van het project.

Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route

Rondom de grens tussen het Verkochte en het Radboud Object wordt ten behoeve van het Verkochte een gangzone gerealiseerd die zal toebehoren aan het Verkochte. De gangzone zal onder meer dienen als vluchtweg voor het Verkochte en zal, middels een aftakking uitkomen bij een hal, welke hal toegang geeft tot een lift-/verkeersruimte en welke lift-/verkeerruimte toegang geeft op het vluchttrappenhuis. De Verkoper en de Koper zijn overeengekomen om ten laste van het Radboud Object als dienend erf en ten behoeve van het Verkochte als heersend erf, erfdienstbaarheden te vestigen waarbij de gerechtigde tot het dienende erf de aanwezigheid van de vluchtweg zal dulden voor zover deze op zijn erf is gelegen en bovendien het medegebruik van de hal, de lift-/verkeersruimte en het vluchttrappenhuis om in geval van een calamiteit naar (semi-

*)openbaar gebied te gaan. De vluchtweg is schetsmatig met een geel vlak voorzien van zwarte streep arcering aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening III, hierna te noemen: de "**Tekening III**".*

a. *Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de Verkoper als erfpachter van casu quo als gerechtigde tot het Radboud Object, als dienende erven, en aanvaardt de Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van een vluchtweg, deels gelegen binnen de contouren van het winkel-/kantoorgebiedsdeel Radboud, zoals schetsmatig met arcering aangegeven op de Tekening III.*

b. *Daarnaast verleent de Verkoper als erfpachter ten laste van het Radboud Object I, als dienend erf, en aanvaardt Koper ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid tot het dulden van het medegebruik van de met een geel vlak voorzien van zwarte streep arcering op de Tekening III aangegeven hal, lift-/verkeersruimte en vluchttrappenhuis om in geval van een calamiteit naar (semi-)openbaar gebied te gaan.*

*De voormelde erfdienstbaarheden hierna tezamen te noemen: de "**Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route**".*

Op de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. *De looptijd van de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route is gelijk aan de looptijd van de erfpacht en eindigt mitsdien op éénendertig december tweeduizend negenenzestig om vierentwintig uur (24:00), behoudens overeen te komen verlenging.*

2. *De Koper is een vergoeding voor de vestiging van de erfdienstbaarheden aan de Verkoper verschuldigd van éénhonderdachtennegentigduizend vijfhonderdachtenzestig euro (EUR 198.568,00) exclusief de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, welke tegenprestatie deels ziet op de bouwkosten zoals nader omschreven in artikel 15.13 van deze akte. Daarnaast, indien en voor zover vast komt te staan dat Verkoper additionele btw schade heeft geleden die direct verband houdt met de Erfdienstbaarheden Vierde Nooduitgang Route, zullen Koper en Verkoper in redelijkheid proberen deze btw schade te voorkomen of, indien en voorzover deze niet kan worden voorkomen, zal Koper dergelijke btw schade aan Verkoper vergoeden. De gerechtigde tot het heersend erf is geen retributie verschuldigd.*

3. *Alle kosten betrekking hebbend op de vluchtweg, waaronder begrepen kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing, exploitatie, belastingen en dergelijke zijn voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf. De aanleg van de aftakking geschiedt door de Verkoper doch zullen geheel voor rekening en risico van de*

CONCEPT

gerechtigde tot het heersend erf zijn. Verkoper zal tijdig een correcte factuur als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968 aan Koper uitreiken in dit verband.

4. *De gerechtigde tot het heersend erf is ermee bekend dat de aftakking voor de vluchtweg uitsluitend toegang geeft (via de hal en de lift-/verkeersruimte) tot het vluchttrappenhuis bij een noodsituatie en dat de hal, de lift-/verkeersruimte en het vluchttrappenhuis ook gebruikt wordt als vluchtroute voor andere gebruikers van het Radboud Object. De gerechtigde tot het heersend erf is voor het mede-gebruik van het vluchttrappenhuis een vergoeding voor onderhoud, schoonmaak, herstel en vervanging van het vluchttrappenhuis verschuldigd aan de gerechtigde tot het dienend erf. De vergoeding zal worden vastgesteld na gereedkomen van het project.*

5. *De Verkoper staat op geen enkele manier in voor (het voldoende zijn van) de capaciteit van de vluchtroute (gangzone, aftakking, hal, lift-/verkeersruimte en vluchttrappenhuis). De Koper blijft volledig verantwoordelijk voor de brandveiligheid van het Verkochte.*"

H. <u>TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN</u>

1. De Gerechtigde en de Gemeente komen bij deze overeen een erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van het zogenaamde bollendak geplaatst boven het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel gelegen aan het Stationsplein te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10921, als heersend erf, en ten laste van het bij deze akte ontstane appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, als dienend erf, en vestigen bij deze de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf te dulden dat:
   a. de gerechtigde tot het heersend erf (en haar onderhoudspartijen) bevoegd zijn tot het (doen) onderhouden, (doen) repareren - waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk vervangen - van het bollendak, en zonodig vernieuwen van het bollendak;
   b. de gerechtigde tot het heersend erf (en haar onderhoudspartijen), in verband met de handelingen onder a. genoemd, bevoegd zijn te voet te komen en te gaan van en naar het bollendak, vanaf en door het zogenaamde Voorzetgebouw via de route zoals aangegeven op de tekening met kenmerk @.

   Ter zake de erfdienstbaarheid gelden de volgende voorwaarden:
   1. Om de toegang tot het bollendak mogelijk te maken, zijn er op het Voorzetgebouw diverse voorzieningen gerealiseerd. Op het dak van het Voorzetgebouw (fase 1) ligt een trap en een tegelplateau. De trap kan te allen tijde op het tegelplateau van het Voorzetgebouw worden geplaatst,

teneinde de gerechtigde tot het heersend erf de toegang te geven tot het bollendak.
De gerechtigde tot het dienend erf is gehouden deze voorzieningen in stand te houden.

2. De gerechtigde tot het dienend erf is gehouden ervoor te zorgen dat het dienend erf te allen tijde voldoende werk- en beweegruimte biedt voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden aan het bollendak.
3. De gerechtigde tot het dienend erf dient ervoor te zorgen dat de gerechtigde tot het heersend erf (en haar onderhoudspartijen) te allen tijde, dat wil zeggen: vierentwintig (24) uur per dag, zeven (7) dagen per week en driehonderd vijfenzestig (365) dagen per jaar, vrije toegang heeft tot het dak van het zogenaamde Voorzetgebouw en daarmee tot het bollendak, via de hiervoor bedoelde route. De toegang tot de route zal worden verleend door het bewakingsbedrijf van de gerechtigde tot het dienend erf (thans Trigion). Hiertoe dient de gerechtigde tot het heersend erf (en haar onderhoudspartijen) steeds een verzoek te doen aan het bewakingsbedrijf. De gerechtigde tot het dienend erf is gehouden de gerechtigde tot het heersend erf de juiste contactgegevens te verschaffen van het betreffende bewakingsbedrijf.
4. Het is de gerechtigde tot het dienend erf verboden om obstakels van welke aard ook of andere zaken op de route te plaatsen of anderszins te belemmeren dat de gerechtigde tot het heersend erf toegang heeft tot het bollendak casu quo de route.

2. Bij de overdracht van het appartementsrecht met index 2 zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd, welke woordelijk luidt:
"*Erfdienstbaarheid recht van overpad winkelcentrum Hoog Catharijne:*
[@DRAFTING NOTE: deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd tussen alle appartementsrechten die verkochte worden en alle appartementsrechten die bij KLP achterblijven – wordt verder uitgewerkt in de akte van levering]
Ter uitvoering van het in artikel 29A van de akte van splitsing bepaalde, vestigen partijen hierbij, ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, @@@), als heersend erf, en ten laste van de aan Verkoper toebehorende appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, etc), als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:

a. de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;
b. het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;
c. het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;
d. de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd van ter hoogte van de in artikel 29A bedoelde overeenkomst overeen te komen vergoeding. Mocht deze overeenkomst eindigen danwel worden ontbonden dan zal de verschuldigde retributie worden gebaseerd op de op basis van die overeenkomst laatst verschuldigde vergoeding, welke vergoeding zal worden geïndexeerd op basis van de bepalingen van de van toepassing zijnde splitsingsakte."

3. Bij de akte van wijziging hoofdsplitsing van het Godebaldkwartier is de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:

"*2. <u>Erfdienstbaarheid van overbouwing in verband met loopbrug Radboudkwartier – Godebaldkwartier</u>*

De Eigenaars zijn met elkaar overeengekomen om bij deze akte ten behoeve van het aan HCMNL toebehorende appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten gelegen op de derde tot en met zesde verdieping met verder aanbehoren, plaatselijk bekend als @, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, als heersend erf, en ten laste van de in deze akte betrokken gemeenschap, bestaande uit het winkel-, kantoor- en wooncomplex en parkeergarages en fietsenstallingen met verder aanbehoren, genaamd "Godebaldkwarier", gelegen aan de @ te Utrecht, omvattende:

*1. de rechten van erfpacht en opstal, eindigend op eenendertig december tweeduizend negenenzestig, op de percelen, eigendom van de gemeente Utrecht, met de daarop gestichte opstallen, gelegen te Utrecht tussen het Stationsplein, het Moreelse Park, de Catharijnesingel en de Westerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers**:*
   - ***7925**, groot zesenvijftig aren tien centiaren;*
   - ***7926**, groot een are zeventig centiaren;*
   - ***7927**, groot drie aren zeventig centiaren;*
   - ***10797**, ongeveer groot twee aren tien centiaren;*
   - ***10798**, ongeveer groot negen aren tachtig centiaren;*
   - ***7929**, groot elf aren vijfenzeventig centiaren;*

- ***7930**, groot acht aren vijf centiaren;*
- ***7931**, groot drieëndertig aren veertig centiaren;*
- ***7932**, groot achttien centiaren;*
- ***10793**, ongeveer groot acht aren achttien centiaren;*
- ***10794**, ongeveer groot een are zevenentwintig centiaren,*

aan de percelen met een ongeveer grootte is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte toegekend;

3. *de erfpacht en het recht van opstalrecht tot een januari tweeduizend zeventig van het perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de rechten van de erfpachter/opstaller op de zich op de grond bevindende opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aanbehoren, plaatselijk bekend als Catharijnesingel 55 te 3511 GD Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7383**, groot vier aren drieënvijftig centiaren;*
4. *de erfpacht tot een januari tweeduizend zeventig van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de recht van de erfpachter op de zich op de grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend als @ te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummers***
   - ***10720**, groot ongeveer negentig centiare;*
   - ***10794**, groot ongeveer een are zevenentwintig centiare;*
   - ***10795**, groot ongeveer twee are zevenentachtig centiare;*
   - ***10797**, groot ongeveer twee are tien centiare;*
   - ***10799**, groot ongeveer zevenenveertig centiare;*
   - ***10801**, groot ongeveer eenenvijftig centiare;*
   - ***10802**, groot ongeveer veertig centiare;*
   - ***10803**, groot ongeveer een are zestig centiare,*

   aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing tot het hebben, houden, onderhouden en vervangen van een loopbrug met aanbehoren, behorende tot het heersend erf, boven het dienend erf, onder de navolgende voorwaarden:
   - *het onderhoud van de loopbrug (met uitzondering van het gemeenschappelijke dak) is voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf;*
   - *de eigenaar van het heersend erf is gerechtigd om de loopbrug voor eigen rekening en risico te verwijderen; en*

CONCEPT

- *de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen retributie verschuldigd.* "

I. VOLMACHT

Van de volmacht van + blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse volmacht.

J. TOESTEMMING

1. Partijen verklaren bij deze, voor zoveel nodig, van toepassing op het Registergoed de herziene voorwaarden voor uitgiften in het Plan Hoog Catharijne, zoals vastgelegd in voormelde akte op zestien september tweeduizend dertien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63330, nummer 95, alsmede de bepalingen van de Knip-erfpacht.
2. De gemeente verklaart bij deze de op grond van artikel 8 van de AV Hoog Catharijne vereiste toestemming tot splitsing in appartementsrechten te verlenen.
3. Partijen stellen vast dat de canon respectievelijk retributie verschuldigd ten aanzien van het Registergoed onder b genoemd en het Registergoed onder c genoemd jaarlijks @ bedraagt. De jaar canon wordt als volgt over de bij deze akte onstane appartementsrecht verdeeld:
   - het appartementsrecht met index 1: @ euro (€ @) per jaar;
   - het appartementsrecht met index 2: @ euro (€ @) per jaar;
   - het appartementsrecht met index 3: @ euro (€ @) per jaar;
4. @@@

K. BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- tekening in verband met erfdienstbaarheid bereikbaarheid bollendak;
- @@@

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend,

om

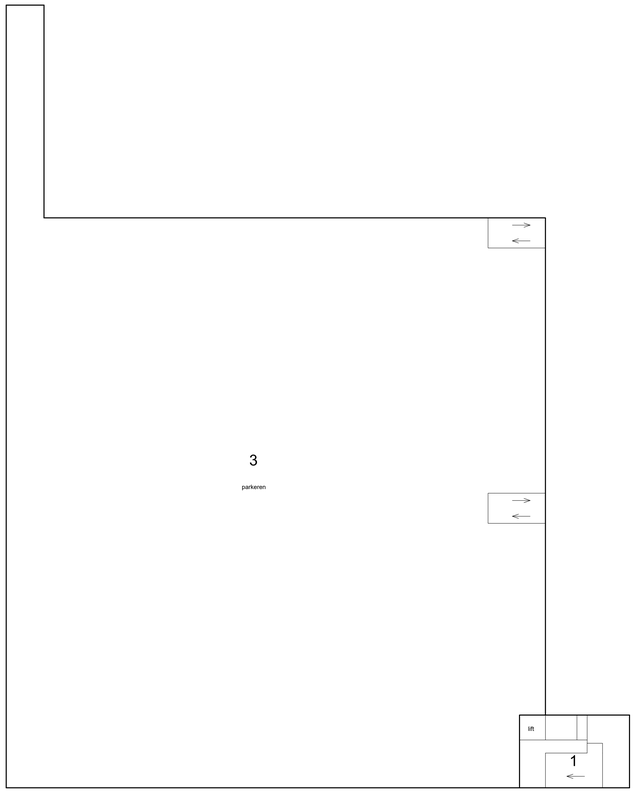
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

Schaal 1 : 200

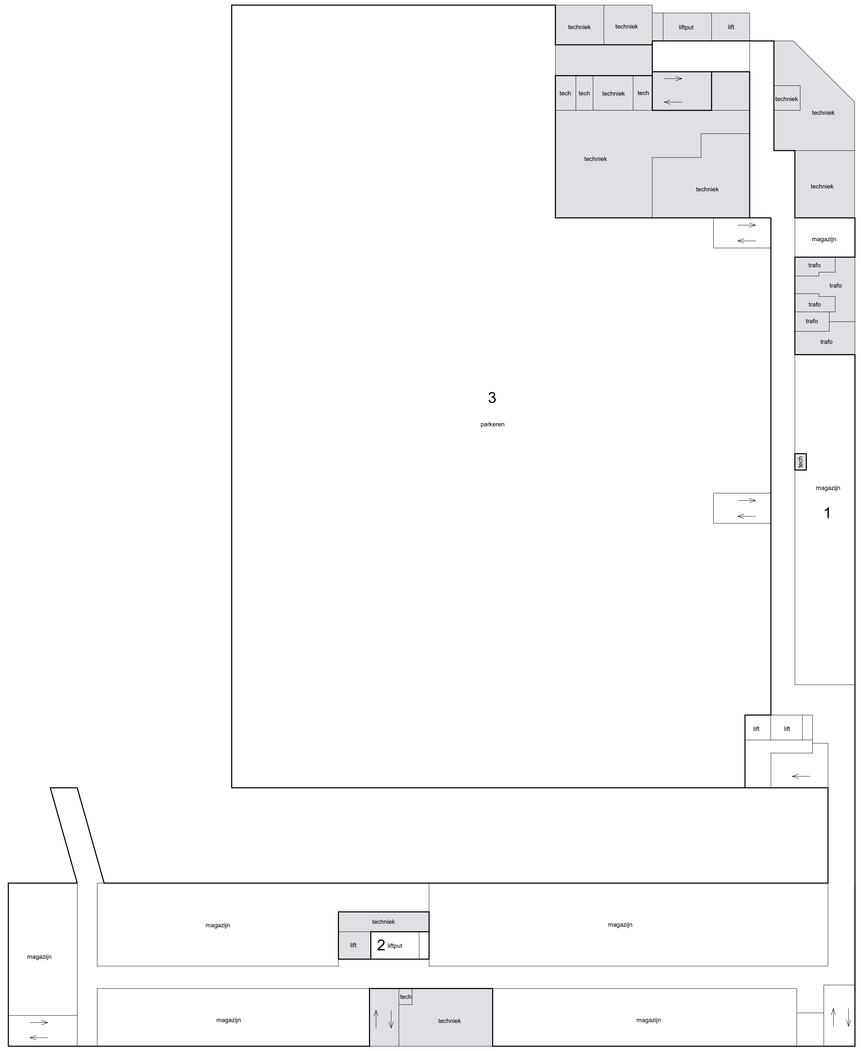
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 1



kelder -2



kelder -1

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

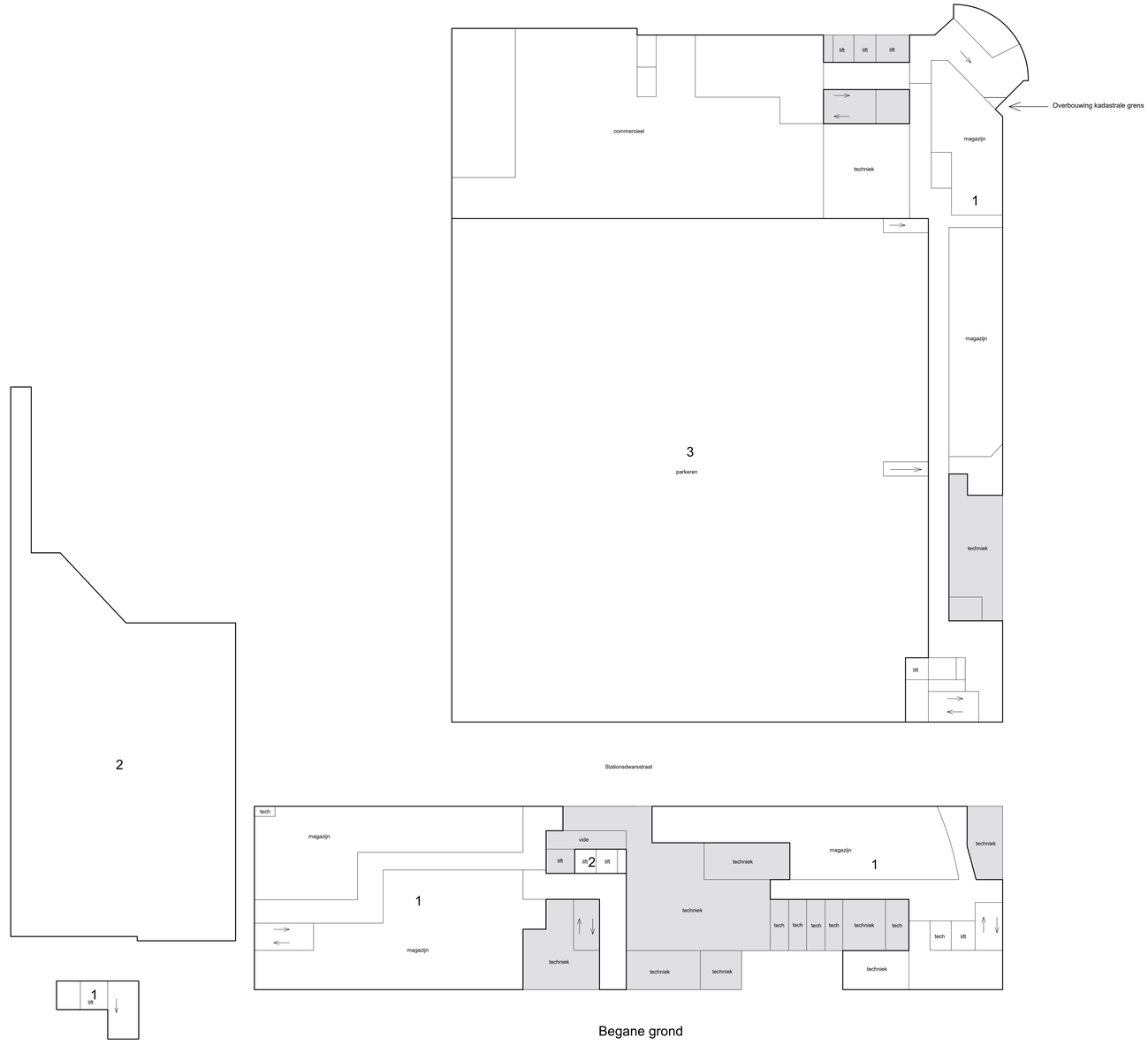
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 2

Begane grond niveau kadastrale grenzen



Begane grond

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

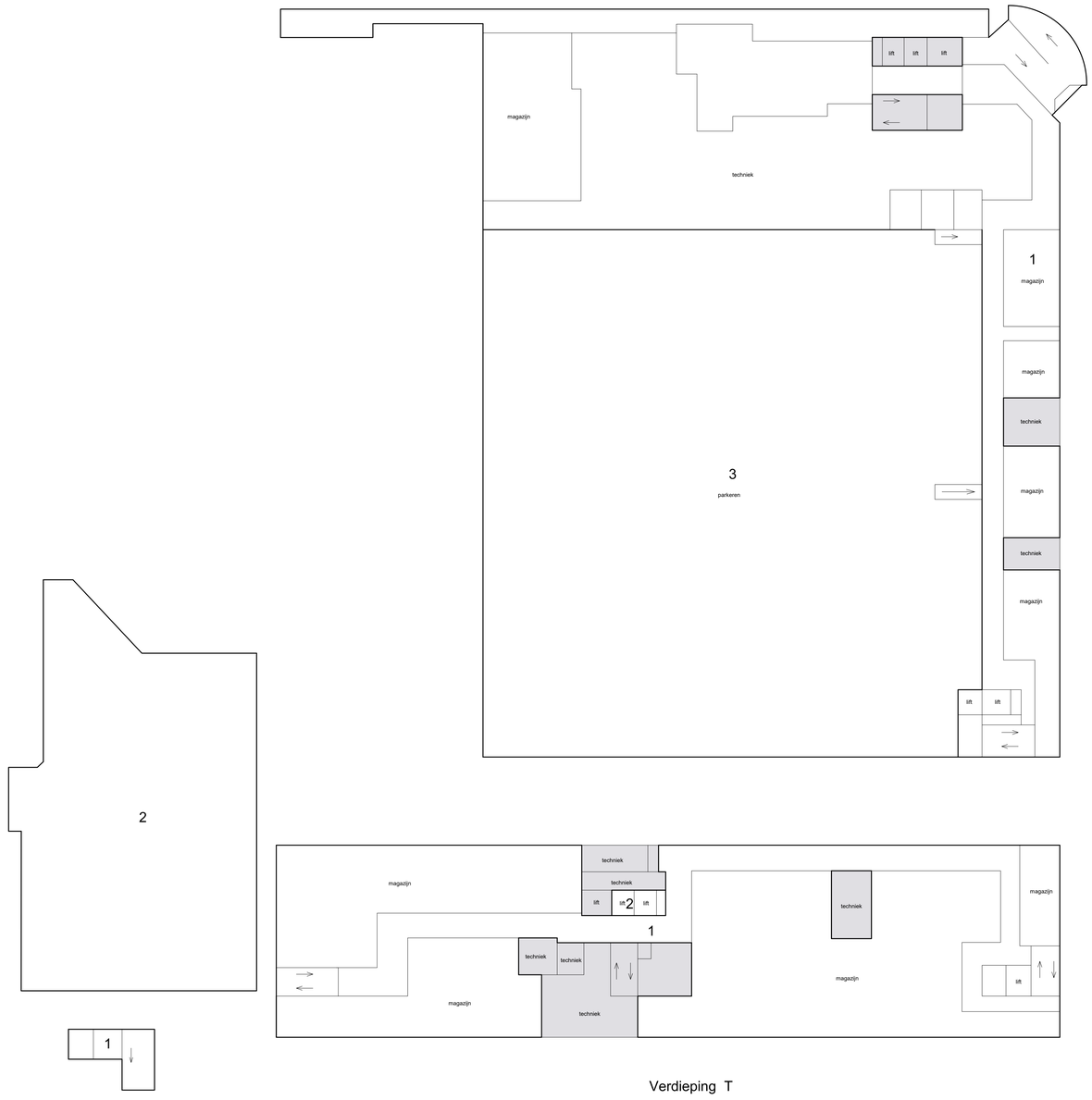
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 3



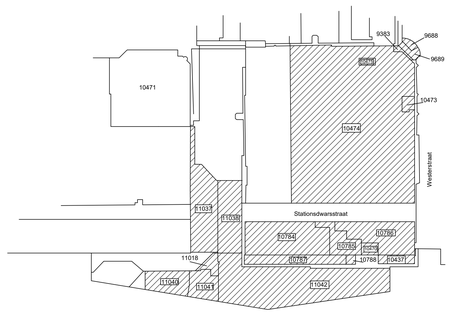
Verdieping T

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.



Situatie 1 : 1000 Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040, 11041, 11042.

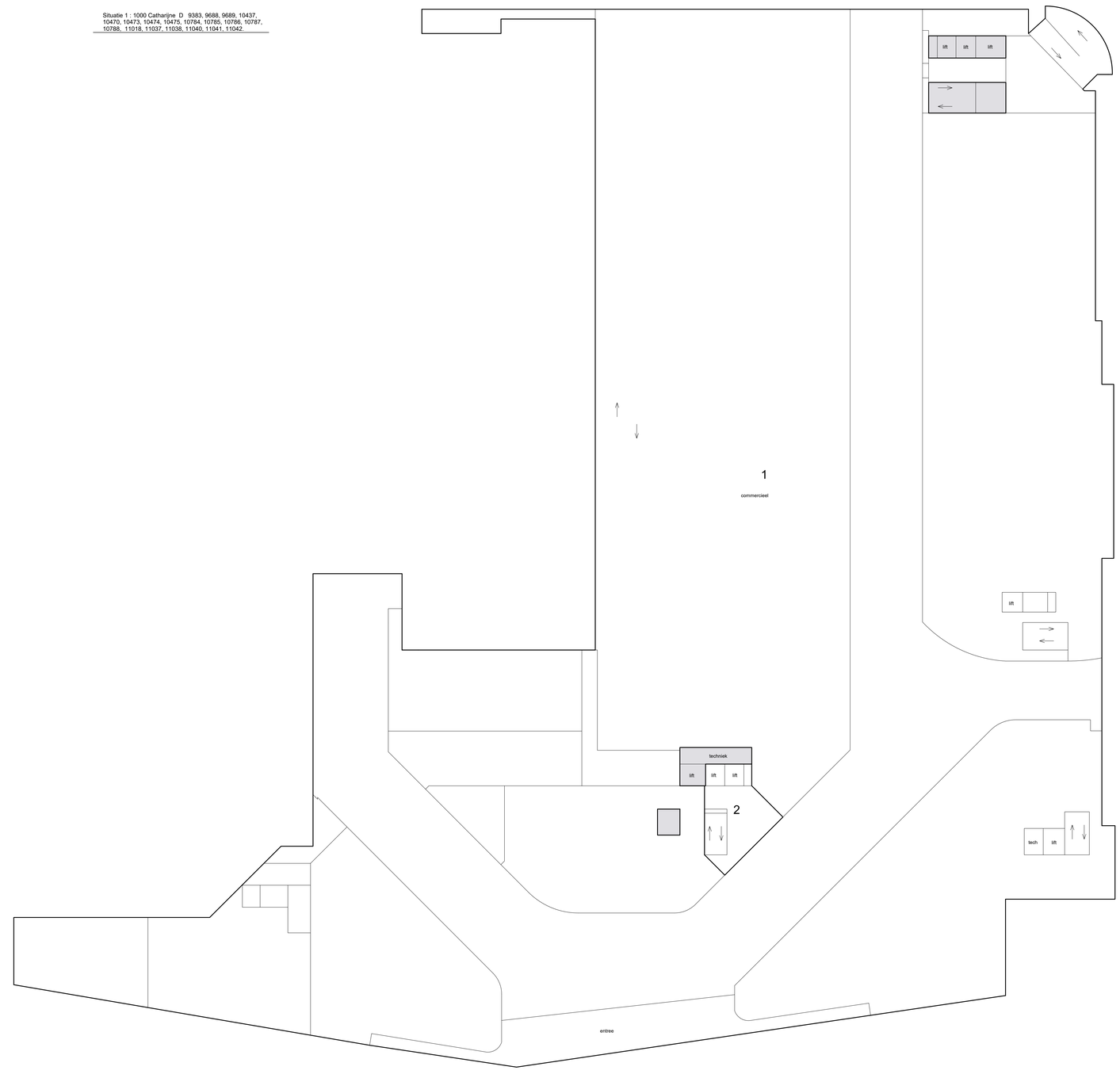
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 4



Verdieping 01 straatniveau en niveau kadastrale grenzen aan deze zijde

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

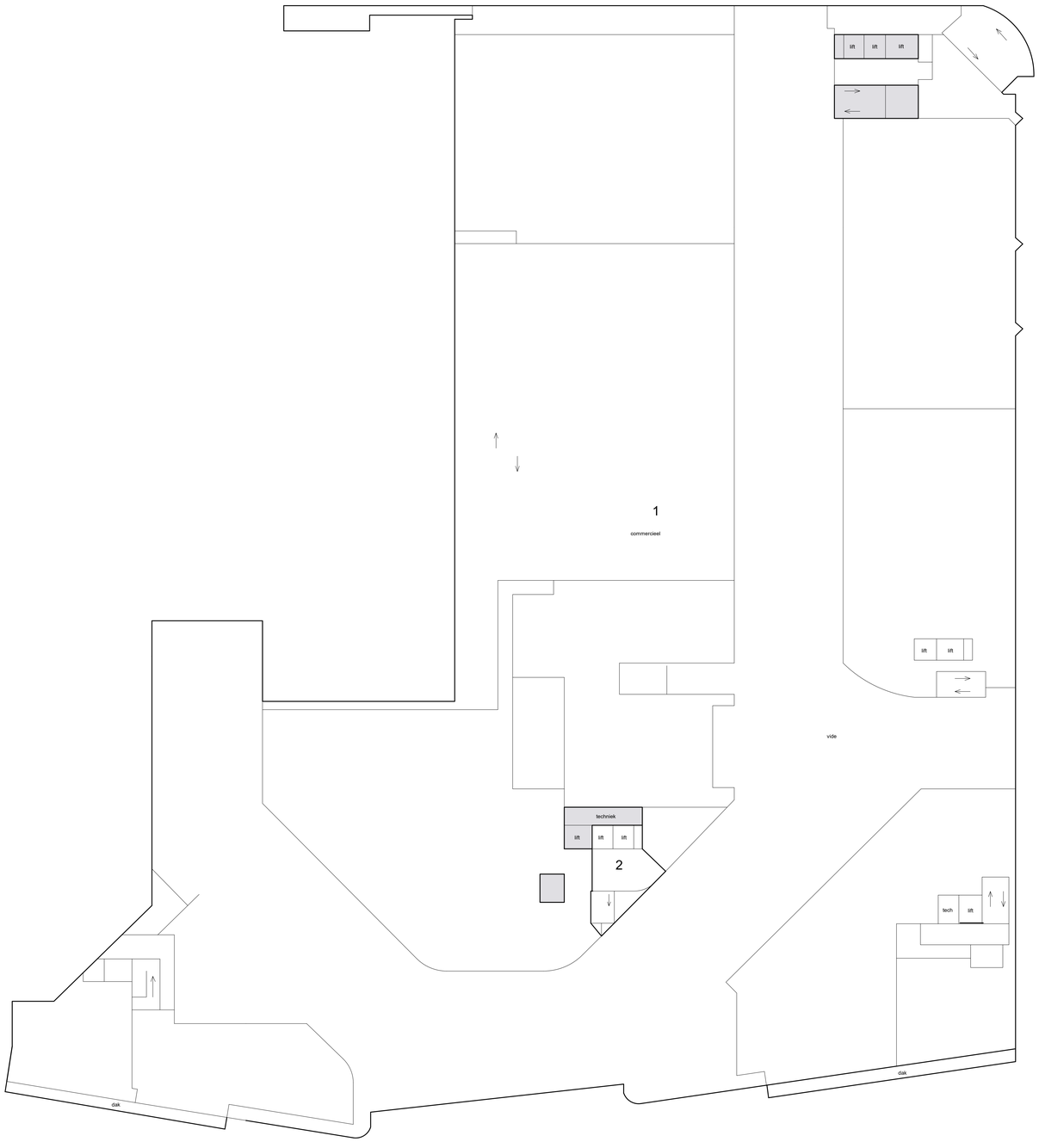
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 5



Verdieping 02

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

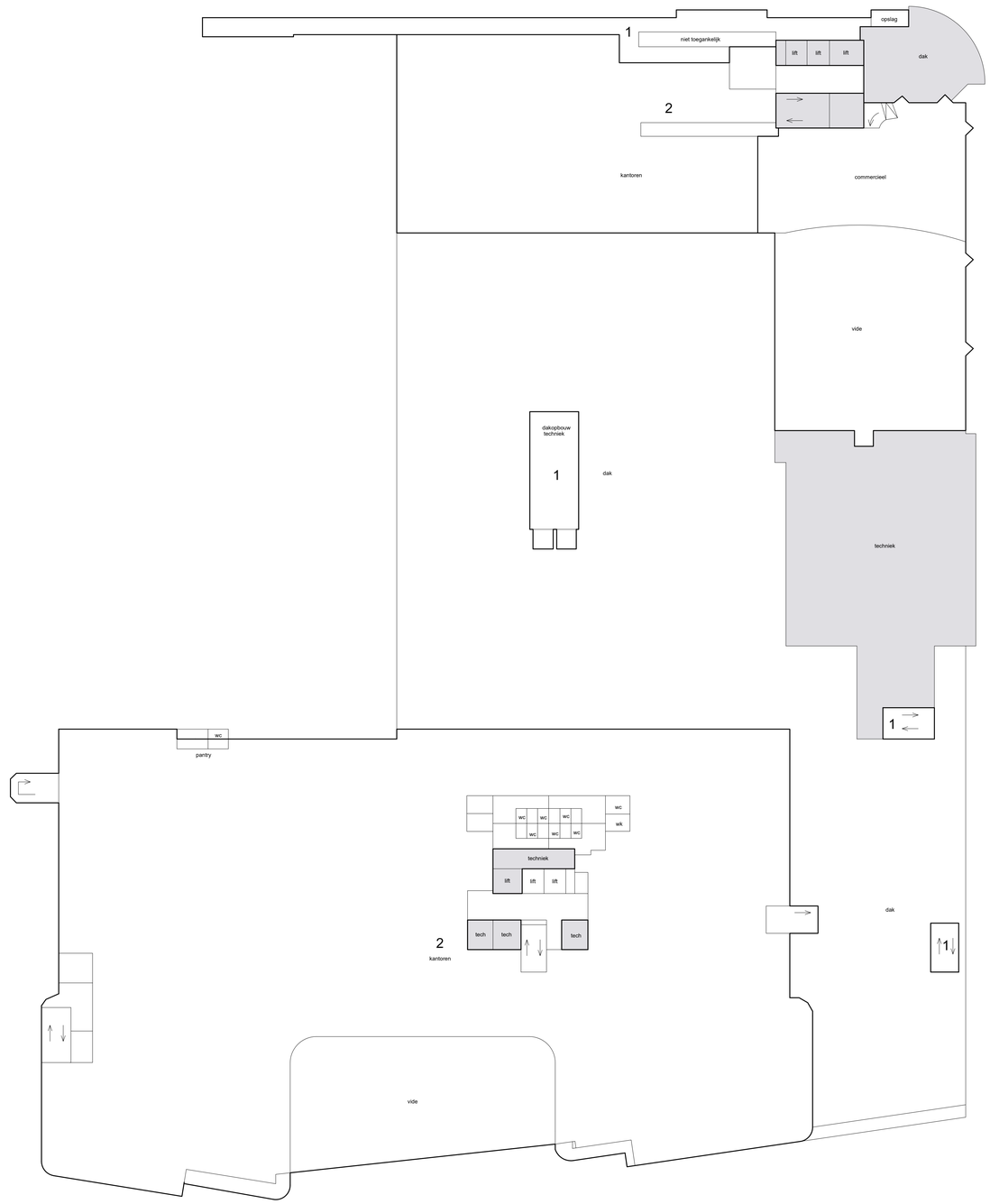
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 6



Verdieping 03

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

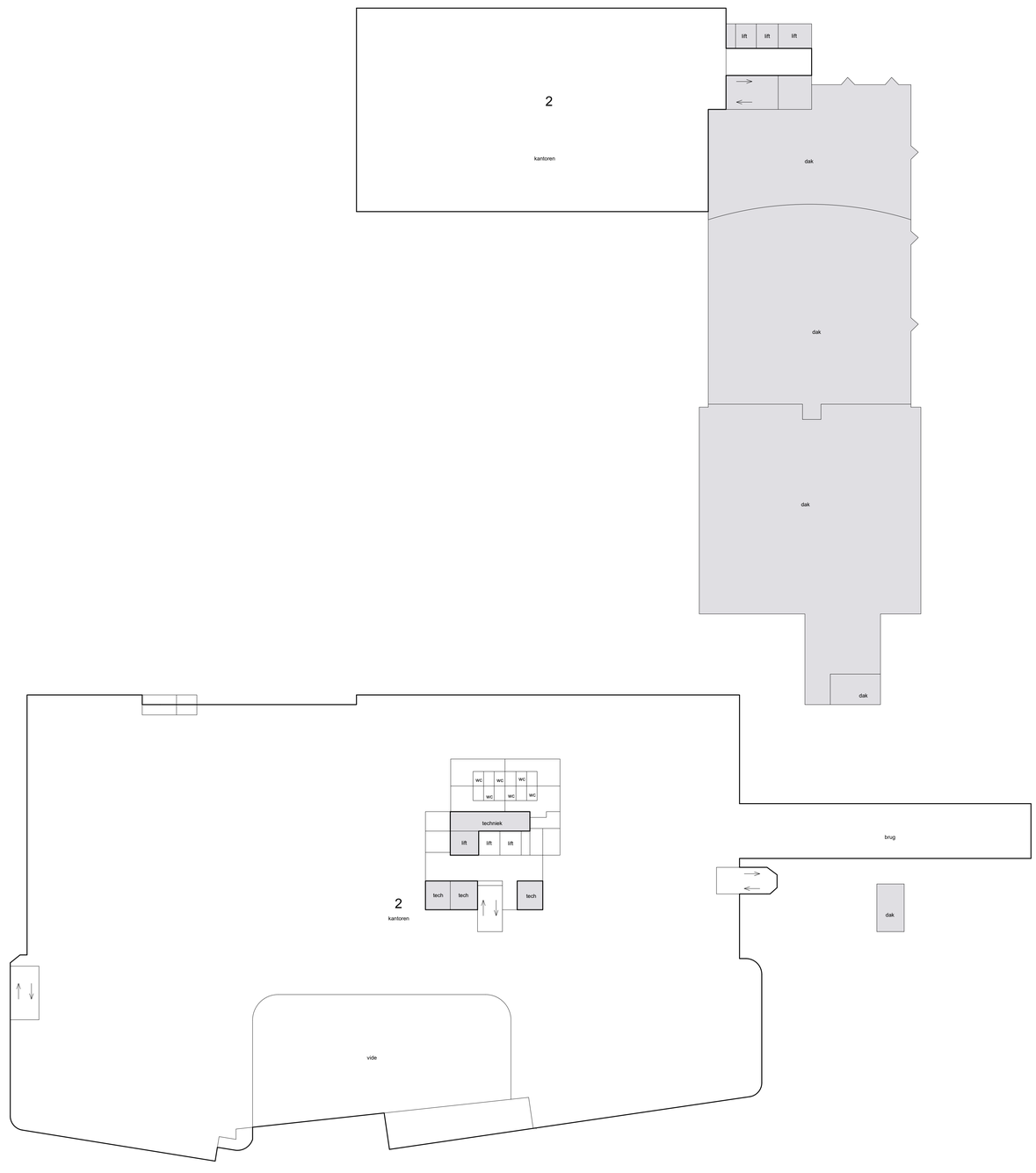
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 7



0m 5m 10m

Verdieping 04

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

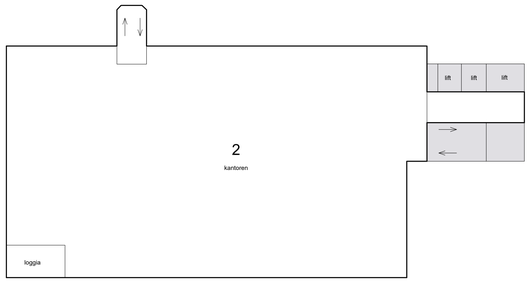
Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

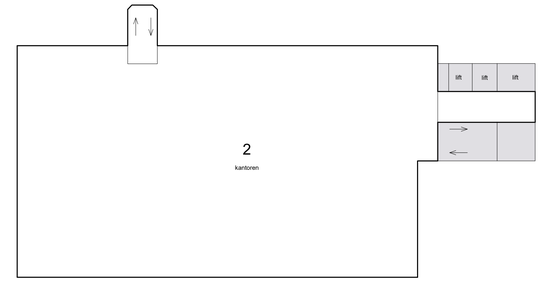
Schaal 1 : 200

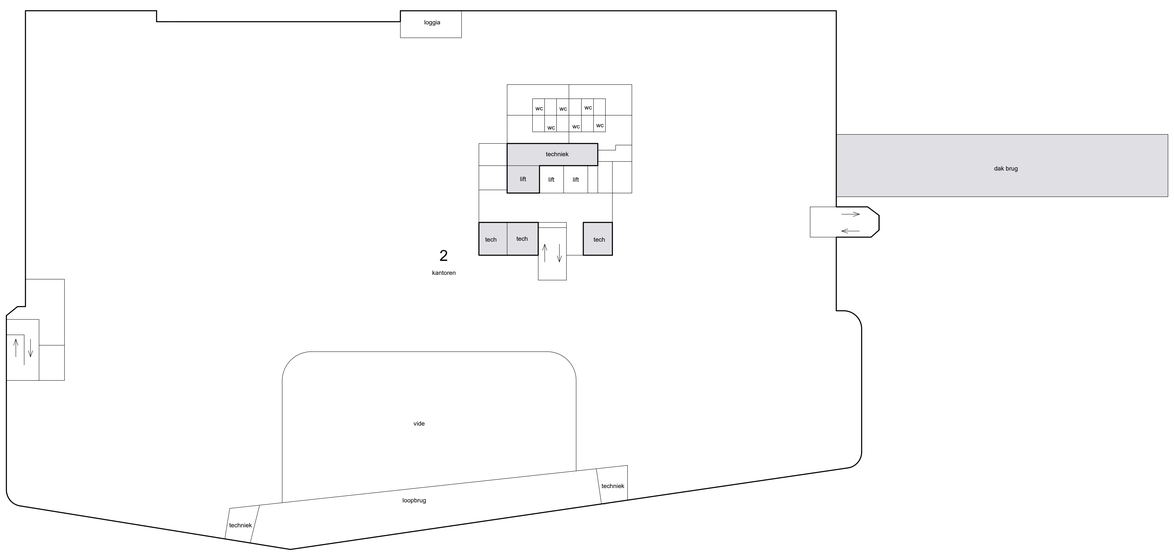
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 9 bladen

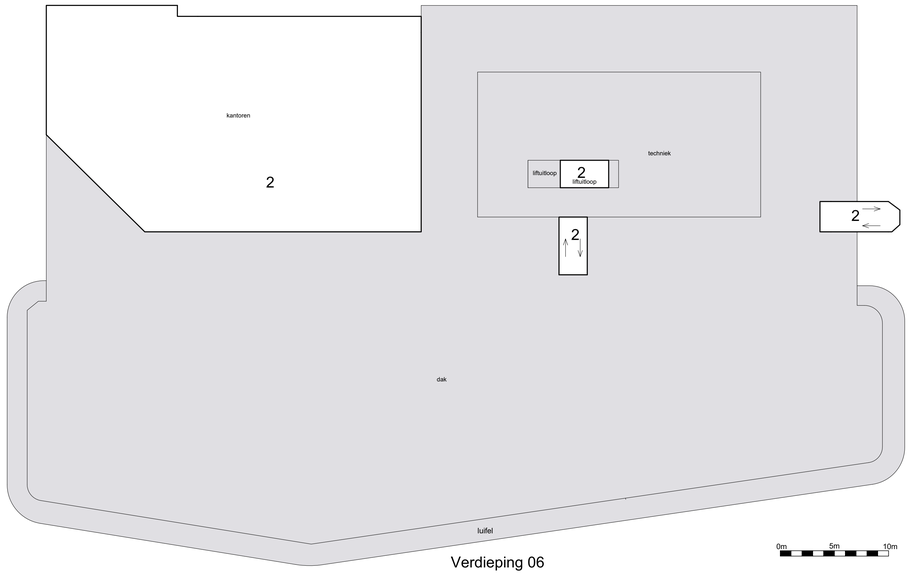
Blad 8







Verdieping 05



Verdieping 06

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

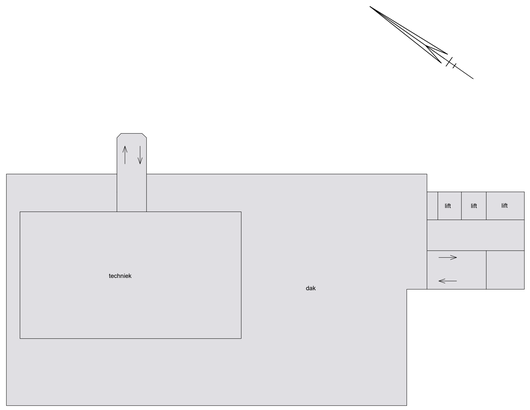
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 9383, 9688, 9689, 10437, 10470, 10473, 10474, 10475, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 11018, 11037, 11038, 11040,11041, 11042.

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

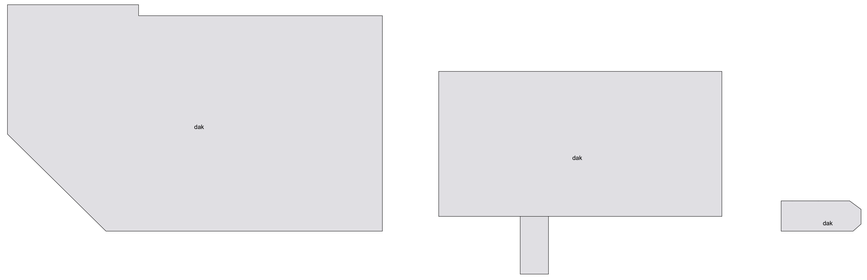
Tekening bestaat uit 9 bladen

Blad 9

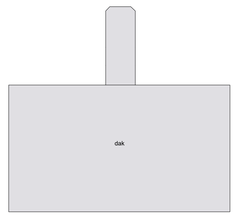


Verdieping 08





Verdieping X-laag





Verdieping 07

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

complex Radboudkwartier Hoog Catharijne Urecht
versie 13 september 2021

Ontwerp d.d. 10 februari 2022 - uitdrukkelijk onder voorbehoud van wijzigingen

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN[1]
"Gebouw Singelborch te Utrecht"

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Meindert Rudolf Hendrik Krans, notaris te Rotterdam:
@,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan het Godebaldkwartier 54 te 3511 DX Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30128837,
hierna te noemen: **de Gerechtigde.**
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

CONSIDERANS

1. De gerechtigde is eigenaar van de hierna te splitsen percelen en rechthebbende op het recht van opstal op het perceel kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10534, en het recht van erfpacht ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers @.
2. Op de in lid 1 bedoelde kadastrale percelen is het gebouw Singelborch gerealiseerd.
3. Medio tweeduizend negentien is bij de gerechtigde de wens ontstaan om de tot het gebouw Singelborch behorende kantoren te vervreemden. In dat kader wenste de gerechtigde over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van de in lid 1 bedoelde kadastrale percelen.
4. De gerechtigde heeft op basis van de van toepassing zijnde erfpacht-/opstalvoorwaarden toestemming gevraagd van de gemeente Utrecht om het in lid 1 bedoelde recht van opstal en het in lid 1 bedoelde recht van erfpacht te betrekken in de splitsing in appartementsrechten. De gemeente Utrecht wenst deze toestemming om haar moverende redenen niet te verlenen.
5. De te verkopen kantoren zijn gerealiseerd boven de percelen die bij de gerechtigde in eigendom zijn. Hoewel nu het gehele gebouw Singelborch niet in de splitsing kan worden betrokken, heeft de gerechtigde besloten alleen de eigendomspercelen in de onderhavige splitsing in appartementsrechten te betrekken en ten behoeve van de entree van het appartementsrecht kantoren en de bouwkundige situatie de benodigde erfdienstbaarheden te vestigen.

---

[1] Dit ontwerp is onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen naar aanleiding van gesprekken met andere stakeholders in het gebied.

CONCEPT

Ontwerp d.d. 10 februari 2022 - uitdrukkelijk onder voorbehoud van wijzigingen

A. <u>OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING</u>

1. De Gerechtigde is eigenaar van:
   het winkel-/kantoorgebouw met fietsenstalling in de onderbouw, erf, grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Catharijnesingel 25-30 te 3511 GB Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10471**, ongeveer groot twaalf aren zestig centiaren, en **nummer 10472**, ongeveer groot twintig centiaren, aan welke percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige grootte en grens is gegeven;
   hierna aangeduid als: **het Registergoed**.
   Het perceel met nummer 10472 is belast met een recht van opstal ten behoeve van Stedin Netten B.V.
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 13265 nummer 114 van de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achtentwintig februari tweeduizend vijf van een afschrift van een akte van levering op achtentwintig februari tweeduizend vijf voor mr. H.W.J.M. Poldermans, destijds notaris te Amsterdam verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs en werd gegarandeerd dat het toendertijd in artikel 2:94c/2:204c Burgerlijk Wetboek bepaalde niet op de overdracht van toepassing was.

B. <u>OMSCHRIJVING VOORGENOMEN SPLITSING/SPLITSINGSVERGUNNING</u>

1. De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit een tekening met twee (2) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van voormeld wetboek.
3. De op de tekening aangegeven functies van ruimten en de op de tekening opgenomen teksten zijn slechts indicatief.
4. Dit plan is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: @-A. Het plan is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in depot genomen op @ onder nummer @.
5. Genoemde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien er in onderhavige splitsing geen woningen zijn betrokken.

7. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende twee (2) appartementsrechten ontstaan:
   1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het winkel-/kantoorcomplex gelegen aan @ te Utrecht, bestaande uit:
      - de winkelruimte gelegen op de eerste en tweede verdieping;
      - de kantoorruimte gelegen op de begane grond en de T-verdieping;
      - de rijwielstalling gelegen op de begane grond en de T verdieping,

      kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1, dat uitmaakt het vierduizend vierhonderd zes/vijfduizend zeshonderd vijfentwintigste (4.406/5.625e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
   2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het kantorencomplex met toebehoren gelegen aan @ te Utrecht, bestaande uit de kantoorruimten gelegen op de derde, vierde en vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, dat uitmaakt het eenduizend tweehonderd negentien /vijfduizend zeshonderd vijfentwintig (1.219/5.625e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.
8. Vorenomschreven appartementsrechten zullen na splitsing alle toebehoren aan de Gerechtigde.

C. <u>SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT</u>

De Gerechtigde:
- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek als volgt:

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten tweeduizend zes van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie,
met uitzondering van de bijbehorende annex.
Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman, voornoemd. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 13420, nummer 174.
Op de tekst van het modelreglement worden een aantal aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld, waardoor de integrale tekst van het reglement komt te luiden als volgt:

A. <u>Definities en algemene bepalingen</u>
   <u>Artikel 1</u>

In het reglement wordt verstaan onder:

a. aangrenzende verenigingen van eigenaars: de verschillende verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek die zijn ontstaan bij de verschillende (onder)splitsingen in appartementsrechten die betrekking hebben op de aangrenzende gebouwen van het Hoog Catharijne Complex;
b. akte: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
c. appartementsrecht: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek;
d. beheerder: de gerechtigde of een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer een en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 56;
e. bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
g. coöperatie: de in artikel 42 lid 7 bedoelde coöperatie;
h. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
i. gebouw: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
j. gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
k. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
l. gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
m. gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
n. grond: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
o. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
p. instelling: een of meer professionele beleggingsinstellingen of

CONCEPT

bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;

q. jaarrekening: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
r. jaarverslag: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
s. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
t. ondereigenaar: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
u. onderhoudsplan: het in artikel 10 bedoelde onderhoudsplan;
v. ondersplitsing: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk Wetboek;
w. privé gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
x. reglement: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
y. reglement van ondersplitsing: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
z. reservefonds: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
aa. tekening: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek;
bb. vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;
cc. vereniging van ondereigenaars: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
dd. vergadering: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
ee. vitale installaties: de installaties als bedoeld in artikel 17 lid 3 van deze akte;
ff. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste

lid Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
   Iedere eigenaar en gebruiker is in het voorkomende geval verplicht te gedogen dat er gebruik wordt gemaakt van zijn privé gedeelte, ten einde in geval van nood te kunnen vluchten.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

1. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.
2. Ingeval de vitale installaties door een defect niet of niet naar behoren kunnen functioneren is iedere eigenaar en gebruiker te allen tijde verplicht om (i) de coöperatie zo spoedig mogelijk na kennisneming hiervan op de hoogte te brengen, (ii) terstond die maatregelen te nemen om de eerste nood te lenigen en (iii) op verzoek van de coöperatie alle verdere noodzakelijke medewerking te verlenen, hieronder begrepen het nemen van maatregelen, om de vitale installaties weer naar behoren te laten functioneren. De kosten verbonden aan dit handelen komen voor rekening van de coöperatie.

Artikel 5
In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. Ingeval de schade verband houdt met de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2.
Artikel 6
Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.
Artikel 7
Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is als volgt in de gemeenschap gerechtigd:
   - het appartementsrecht met index 1: vierduizend vierhonderd zes/vijfduizend zeshonderd vijfentwintigste (4.406/5.625e);
   - het appartementsrecht met index 2: duizend tweehonderd negentien/vijfduizend zeshonderd vijfentwintigste (1.219/5.625e).

   Het breukdeel is vastgesteld aan de hand van de vierkante meters vloeroppervlakte zoals deze blijken uit de splitsingstekeningen en waarvan een overzicht aan de akte is gehecht.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt

besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.

3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van:
   a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in artikel 15 zevende lid is alsdan van toepassing;
   b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
      - de bijdrageplicht voor iedere eigenaar is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld.
      - indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde;
   c. alle kosten en schulden die niet betrekking hebben op zaken en kosten van alle appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid, in welk geval een bestemmingsreserve als bedoeld in artikel 10 eerste lid kan worden aangehouden, met uitzondering van de Vitale Installaties.
4. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en

verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

6. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
7. Van het in dit artikel bepaalde kan bij besluit van de vergadering noch bij het huishoudelijk reglement worden afgeweken.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, beheer of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, voorzover die ingevolge het reglement niet voor rekening komen van bepaalde eigenaars;
   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 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten, behoudens voor zover deze niet ten laste komen van een desbetreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 15;
   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;

CONCEPT

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan;
k. het aan plandeel Singelborch toe te rekenen aandeel in de kosten van de infrastructurele voorzieningen van het Winkelcentrum Hoog Catharijne, waarvoor het bepaalde in artikel 29A geldt;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

Bij twijfel over de vraag of kosten gemeenschappelijk danwel privé zijn, wordt beslist door de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 zesde en zevende lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid.
   Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Indien de vorming van de bestemmingsreserve geschiedt ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 derde lid sub c. zal de in artikel 8 eerste lid bedoelde bijdrageplicht (op basis van breukdelen) dienovereenkomstig aangepast worden.
   Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een berekening van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan wordt vastgesteld door de vergadering. Het onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste tien (10) jaren en dient elke vijf (5) jaar te worden herzien.
2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds bedraagt:
   a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het onderhoudsplan; of

CONCEPT

b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds dienen bij te dragen.

3. Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in artikel 10 tweede lid onder a. is het bestuur verplicht om een onderhoudsplan zoals bedoeld in artikel 10 lid 1 op te stellen dan wel te doen opstellen. Het bestuur zal het onderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de vergadering.
4. Het onderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
   Het onderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het onderhoudsplan 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.
5. De bijdragen aan (en derhalve gelden van) het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
   Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken:
   a. 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; en
   b. in het hierna in artikel 10 zevende lid vermelde geval.
6. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, niet zijnde een bestuurslid, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien er sprake is van een onderhoudsplan dient het reservefonds te worden besteed met inachtneming van het onderhoudsplan. In dat geval kan het bestuur ook over de gelden van het reservefonds beschikken zonder toestemming of medewerking van de vergadering.
7. Voor de periode dat een instelling eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is die instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds op te schorten tot het moment waarop (alternatief):

CONCEPT

door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; of
de instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die instelling toebehorende appartementsrechten (cumulatief):

- door de instelling worden overgedragen aan een andere instelling; en
- de instelling die vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde nog niet door de overdragende instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit artikel 10 zevende lid bepaalde een verplichting jegens de vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, is de instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de vereniging te voldoen; of

(ii) de instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b. bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen appartementsrecht(en) aan de vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b. bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

D. <u>Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</u>
<u>Artikel 11</u>

CONCEPT

1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
   b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10;
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit.
   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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd.
   Het bepaalde in dit artikel 11 derde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
   - er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien de vergadering zulks wenst wordt er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid Burgerlijk Wetboek.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit artikel 12 vierde lid geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van

het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende)diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk te zijnen laste komt
5. Het bepaalde in dit artikel 13 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds indien:
   - er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds een bankgarantie is gesteld; of

CONCEPT

- er conform het bepaalde in artikel 10 vijfde lid sub a. bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5e) van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het reservefonds niet te deponeren op de in artikel 10 vijfde lid bedoelde rekening; of
- er sprake is van de situatie als omschreven in artikel 10 zevende lid van deze akte, in welk geval het bepaalde in artikel 10 zevende lid geldt.

Artikel 14

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 de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw. De herbouwkosten zullen om de vijf (5) jaar, voor rekening van de vereniging, vastgesteld worden overeenkomstig een taxatie als bedoeld in artikel 275 van het Wetboek van Koophandel. Een jaarlijkse controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het

betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Indien in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van desbetreffende eigenaar. Indien voor belendend appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

F. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u>

<u>Artikel 16</u>

1. De vereniging is verantwoordelijk voor en voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties.
2. De eigenaren zullen toestemming om het gemeenschappelijk dak te vergroenen en/of een dakterras op het gemeenschappelijke dak te realiseren niet op onredelijke gronden onthouden en zich coöperatief opstellen in de realisatie daarvan. De kosten van de realisatie van een dakterras en/of vergroening zijn voor rekening van de intitiatiefnemer. Na het aanbrengen van een dakterras en/of vergroening, zal het dakterras en/of vergroening als privégedeelte van de

initiatiefnemer gelden. Het dakterras en/of de vergroening zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop mogen geen zaken worden aangebracht die het draagvermogen van het dak (zullen) overtreffen. In geval van verkregen toestemming zullen de standaard kosten van onderhoud en herstel van het dak voor gemeenschappelijke rekening komen, tenzij de kosten voortvloeien uit een gebruik in strijd met dit artikel. Extra kosten aan de gemeenschappelijke zaken verbonden aan de aangebrachte wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar van het dakterras en/of de vergroening. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder het dakterras en/of de vergroening, dient de betreffende eigenaar het daarop aanwezige oppervlak (zoals betegeling, vlonders of begroeiing, etc.) voor eigen rekening te verwijderen te herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding. Anders dan het in dit artikel bepaalde ten aanzien van de extra kosten samenhangend met de realisatie en het gebruik van het dak zal de betreffende eigenaar voor het gebruik van het dak geen vergoeding aan de overige eigenaren verschuldigd zijn.

3. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Als uitgangspunt geldt dat alle gedeelten en zaken privé zijn, tenzij deze gedeelten en zaken in gebruik zijn danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer appartementsrechten.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in het tweede gedeelte van het in lid 1 bepaalde worden in ieder geval gerekend:
   a. de grond;
   b. de funderingen;
   c. de dragende muren;
   d. het geraamte van het gebouw;
   e. de daken inclusief de glaskappen met rookwarmteafvoeren en sedumdak;
   f. de bliksembeveiliging;
   g. de aanlijnvoorzieningen en dakbeveiliging;
   h. de hemelwaterafvoeren;
   i. de verzamelleidingen en standleidingen van de vuilwaterafvoer;
   j. de binnengevels vormende een scheiding tussen de kantoren en de (lucht boven de) winkelpassages;
   k. de nood- of vluchtdeuren naar de openbare weg en de parkeergarage;

l. de terrassen (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
m. de vitale installaties als genoemd in artikel 17 lid 3;
n. de liften (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren);
o. de luchtbehandelingskast;
p. alle overige gedeelten en zaken, die door twee (2) of meer eigenaars/gebruikers van appartementsrechten worden gebruikt, danwel dienstbaar zijn aan twee (2) of meer privé gedeelten (voorzover deze blijkens de splitsingstekeningen niet tot een privé gedeelte behoren).

3. In het gebouw bevinden zich installaties die verbonden zijn met de aan het gebouw grenzende gebouwen als onderdeel van het Hoog Catharijne Complex, welke installaties van vitaal belang zijn voor het functioneren van het gebouw en de grenzende gebouwen, welke gebouwen onderdeel zijn van andere in (onder)appartementsrechten gesplitste gemeenschappen.
De volgende installaties zijn op het moment van passeren van onderhavige akte vitale installaties:
- de sprinklerinstallatie inclusief het sprinklernetwerk met aanbehoren;
- de brandmeldinstallatie met aanbehoren;
- het hoofdtracé ("*backbone*") van het koper- en glasvezelnetwerk met aanbehoren;
- het hoofdtracé van de elektriciteitsvoorziening met distributiepunten en verder aanbehoren;
- het distributiesysteem en verder aanbehoren behorende bij het inkoopstation voor de warmte en/of het koelingssysteem;
- de noodstroomvoorziening met aanbehoren;
- de natte blusleiding met aanbehoren;
- de wateraansluiting, het waterleidingnetwerk en toebehoren ten behoeve van de aangesloten vitale installaties;
- de regeltechniek met aanbehoren ten behoeve van het activeren en deactiveren van diverse installaties waaronder de noodstroomvoorzieningen en de doormeldingen aan de meldkamer,

zoals indicatief aangeduid op de aan de oprichtingsakte van de coöperatie gehechte demarcatietekeningen.
Ten aanzien van de vitale installaties geldt het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze akte.

4. De volgende procedure is van toepassing op het kwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:

CONCEPT

- het bestuur of elk van de eigenaars kan een voorstel tot kwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht;
- indien en zodra het voorstel door de vergadering is aangenomen op de wijze als omschreven in artikel 56 lid 5, dan zal het bestuur de besturen van de andere aangrenzende verenigingen van eigenaars hiervan onverwijld op de hoogte brengen;
- voor zover het voorstel in de vergadering van de aangrenzende verenigingen van eigenaars nog niet ter stemming is gebracht, zal dat zo spoedig mogelijk gebeuren;
- indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is de betreffende installatie alsdan aangewezen als vitale installatie waardoor deze onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en is het bestuur verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.

5. De volgende procedure is van toepassing op het diskwalificeren van een of meer installaties als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 vallen:
   - de coöperatie kan een voorstel tot diskwalificatie als hiervoor bedoeld doen door dit door het bestuur alsmede de besturen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars te (laten) agenderen voor de eerstvolgende vergadering, in welke vergadering het voorstel dan in stemming zal worden gebracht. De coöperatie doet hiertoe een schriftelijk verzoek aan elk van de hiervoor bedoelde besturen;
   - indien het voorstel door de vergadering alsmede elk van de vergaderingen van de aangrenzende verenigingen van eigenaars is aangenomen, dan is betreffende installatie alsdan gediskwalificeerd als vitale installatie waardoor deze niet langer onder de werking van onderhavig artikel 17 lid 3 valt en als een reguliere gemeenschappelijke zaak in iedere afzonderlijke (onder)splitsing zal gelden. Het bestuur is verplicht om de coöperatie hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.
6. De vitale installaties worden beheerd, onderhouden en vervangen door de coöperatie. De kosten van de vitale installaties zullen worden gedragen door de leden van de coöperatie op de in de statuten van deze coöperatie aangegeven wijze en zullen derhalve niet vallen onder de financiële huishouding van de bij deze akte opgerichte vereniging doch onder de financiële huishouding van de coöperatie.

CONCEPT

7. De binnen- en buitengevels (uitgezonderd de binnengevels die zijn genoemd in artikel 2 sub j) zijn privé van de eigenaar van het privégedeelte dat zich direct achter de betreffende gevel bevindt.
8. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties – niet zijnde een vitale installatie – is het bepaalde in dit artikel 17 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering met een vier/vijfde (4/5e) meerderheid van stemmen.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie – niet zijnde een vitale installatie – te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Het bevoorraden door de eigenaar(s)/gebruiker(s) en hun leveranciers van de winkels behorende tot het/de privé gedeelte(n) van een appartementsrecht (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het behoudens het bepaalde in artikel 21 vierde lid niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen

van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
De eigenaars en gebruikers hebben toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. Zij dienen dit echter onverwijld (binnen vierentwintig uur) te melden aan de beheerder.

4. De afvoer van vuilnis en dergelijke dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die daartoe in de gemeenschappelijke ruimten kunnen zijn opgesteld dan wel kan de vuilopslag geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. In afwijking hierop is geen toestemming vereist voor:
   - wat betreft het appartementsrecht met index 1; het geheel of gedeeltelijk verwijderen en verwijderd te houden van de buitengevels, welke het privé gedeelte en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.
   - een op-, aan-, onder- of bijbouw of andere aanpassing ten gevolge van de uitvoering van contractuele huurverplichtingen van eigenaren welke geen negatieve gevolgen heeft voor (andere) eigenaars. In een dergelijk geval dienen de eigenaars zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te worden gebracht. Een op-, aan-, onder- of bijbouw [of andere aanpassing] die een investering vertegenwoordigt van minder dan éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00) wordt in beginsel geacht geen negatieve gevolgen te hebben.

   De veranderingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving casu quo Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde wijzigingen worden aangebracht. De hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met als bestemming winkels en parkeren zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van diens privé gedeelte, mits dit geschiedt conform eventueel bepaalde regels in het huishoudelijk reglement. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar/gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.
4. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid zijn de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2 voor eigen rekening bevoegd tot het hebben en houden van naamborden en/of aanwijzingsborden aan de binnenkant van het appartementsrecht met index 1, waarbij locatie en design in onderling overleg zal worden bepaald, doch slechts na vooraf verkregen toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, die aan haar toestemming redelijke voorwaarden kan verbinden. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering. De eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 dienen de in dit lid door de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2 bedoelde naamborden en aanwijzingsborden te gedogen.
5. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is bevoegd om naar eigen inzicht de inrichting van de entrees en hallen welke als gemeenschappelijk zijn bestemd zonder toestemming van de vergadering aan te passen naar de eisen des tijds.

Artikel 23

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 zou worden. De toestemming kan niet

worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 1, voor zover het betreft de gevels, die voor het (winkelend) publiek toegankelijk zijn, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
3. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering geen teksten en/of afbeeldingen betreft en de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft, voor zover het één of meerdere van de navolgende werkzaamheden betreft: (i) het plaatsen van ventilatieroosters (ii) het vervangen van glaswerk, (iii) het verwijderen van asbest, (iv) werkzaamheden in het kader van verduurzaming en/of (iv) werkzaamheden welke verplicht zijn in het kader van (de op enig moment van toepassing zijnde) wet- en regelgeving. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
4. De toestemming van de vergadering wordt niet op onredelijke gronden onthouden, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk) betreft, mits daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
5. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars gerechtigd de tot hun appartementsrechten behorende privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds. Indien een eigenaar voornemens is zijn privé gedeelte aan te passen naar de eisen des tijds, zal hij de overige eigenaars informeren.
6. In afwijking van het in dit artikel bepaalde is zijn de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 1 bevoegd de buitengevels, welke het privé gedeelte omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en het privé gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.

CONCEPT

7. In afwijking op het in lid 1 bepaalde mogen de eigenaar(s) van een appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering ten aanzien van de dragende wanden/muren wijzigingen aanbrengen dan wel deze verwijderen, tenzij door deze wijziging respectievelijk verwijdering gevaar ontstaat ten aanzien van de hechtheid van het gebouw.
   De werkzaamheden kunnen staan onder toezicht van een door het bestuur aan te wijzen bouwkundige, terwijl de kosten van de bouwkundige begeleiding voor rekening komen van de betreffende eigenaar(s).

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Deze bestemming is voor de privé gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan de appartementsrecht met:
   - index 1 is winkelruimte met kantoren (dienstbaar aan de winkelruimte), fietsenstalling en verder aanbehorende;
   - index 2 is kantoorruimte met aanbehoren.

   Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.
   In afwijking van het vorenstaande is/zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 te allen tijde bevoegd het gebruik van het appartementsrecht zonder toestemming van de vergadering te wijzigen, mits deze wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor verkregen rechten van derden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan in het privé gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van drugsgerelateerde verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het privé gedeelte een

CONCEPT

seksshop, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.

3. Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 25 eerste lid dient te worden genomen met de in artikel 52 zevende lid 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.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
5. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

Vervallen.

Artikel 27

Vervallen

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Iedere eigenaar en/of gebruiker dient bij het onderhoud de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor de eventuele vluchtwegen. De eigenaars en/of gebruikers van de appartementsrechten dienen over en weer te gedogen dat, uitsluitend in geval van nood, de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de appartementsrechten over en weer op de minst bezwarende wijze gebruik maken van een vluchtweg.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker

CONCEPT

verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 tweede lid en derde lid te gedogen, ook indien deze installaties, leidingen of zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

Artikel 29A

1. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 moet gedogen dat de eigenaar(s) en gebruikers van het appartementsrecht met index 2 gebruik maken van (delen) van algemene ruimten en overige voorzieningen deel uitmakend van en verbonden aan het appartementsrecht met index 1, zulks onder de verplichting van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 om aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 een bijdrage in de kosten te voldoen van voor de door of vanwege de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 te verzorgen leveringen en diensten verbonden aan en/of verband houdende met de voornoemde algemene ruimten en overige voorzieningen, met uitzondering van de kosten die verband houden met de vitale installaties (hierna “**infrastructuurkosten**”). Deze gedoogplicht zal, zodra het appartementsrecht met index 2 wordt geleverd, tevens als erfdienstbaarheid worden vastgelegd.
2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verplicht om met de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 middels een separate overeenkomst nadere afspraken te maken over de in dit kader te betalen vergoedingen en de indexatie hiervan, alsmede over de voorzieningen, de leveringen en diensten, en het service niveau hiervan. De verplichtingen

voortvloeiende uit deze overeenkomst voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 zullen middels een kettingbeding moeten worden overdragen op rechtsopvolgers van de eigenaar van appartementsrecht met index 2.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere privé gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens privé gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
   Schade en/of vervolgschade aan een afwerklaag van een balkon of terras en schade en/of vervolgschade aan een belendend privé gedeelte of aan andere (bouw)delen van het gebouw, die zijn veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik en/of gebruik van een terras of balkon in strijd met het bepaalde in de vorige volzin, komen geheel voor rekening van eigenaar of gebruiker van het privé gedeelte waartoe het betreffende balkon of terras behoort.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op terrassen en/of balkons 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.

CONCEPT

Artikel 32
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.
Artikel 33
Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte
Artikel 34
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikel 35
1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen. Deze eigenaar is verplicht om in de te sluiten gebruiks- en/of huurovereenkomst op te nemen dat de huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht zal nemen.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing danwel het passeren van onderhavige akte, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek anders beslist.

Artikel 36
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 laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

CONCEPT

3. Voor de periode dat een instelling eigenaar is, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de instelling toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 37

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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de

eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. <u>Overdracht van een appartementsrecht</u>
<u>Artikel 40</u>

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder "overdracht" valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal.
2. In geval van overdracht danwel de vestiging van een beperkt recht (met uitzondering van zekerheidsrechten) is het bestuur verplicht aan de met het passeren van de akte belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de artikelen 11 tweede lid en 12 derde lid, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;
b. hetgeen de eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
d. de schulden van de vereniging.

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 11 tweede lid en 12 derde lid en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, 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 dit artikel 40 eerste lid.
   Indien (cumulatief):
   - ten aanzien van het/de over te dragen appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in artikel 10 zevende lid; en
   - de nieuwe eigenaar een instelling is die de in artikel 10 zevende lid sub b., tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;

   is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe eigenaar (instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van artikel 10 zevende lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds zijn opgeschort, met

dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in dit artikel 40 eerste lid.

4. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
5. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit artikel bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. <u>Overtredingen</u>

<u>Artikel 41</u>

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of

niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
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 42

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e. Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Singelborch" te Utrecht, gelegen aan de Catharijnesingel te Utrecht; zij is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoorhouden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging is slechts bevoegd tot het aangaan van een geldlening, na een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5 (verzwaarde meerderheid).
7. Op grond van het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek is aan het lidmaatschap van de vereniging tevens verbonden het lidmaatschap van de Coöperatie tot beheer vitale installaties HC U.A. Deze coöperatie is opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van de vitale installaties.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het reservefonds.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. Directe belegging in vastgoed danwel derivaten is niet toegestaan.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een

eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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.
2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: vijfduizend zeshonderd vijfentwintig (5.625).
   Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken. Terzake van de zaken en kosten als genoemd in artikel 8 lid 3 komt slechts stemrecht toe aan de eigenaars van de appartementsrechtsrechten die de kosten van deze zaken moeten dragen. Er kunnen terzake van deze zaken zoveel stemmen worden uitgebracht als overeenkomt met het totaal van de tellers van de betrokken appartementsrechten. Aan ieder betrokken

appartementsrecht komt zoveel stemmen toe als overeenkomst met de teller van haar breukdeel.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de betreffende vereniging van ondereigenaars.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen eensluidend te worden uitgebracht, hetgeen betekent dat het besluit tot stand gekomen in de vergadering van ondereigenaars onverkort wordt gevolgd in de vergadering van onderhavige vereniging. Er is geen sprake van een zogenaamde gewogen stem.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

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.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. 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 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de vitale installaties, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. Na vaststelling van de begroting/het meerjarenonderhoudsplan is het bestuur bevoegd om besluiten te nemen over uitgaven die in de begroting/het meerjarenonderhoudsplan zijn voorzien zonder toestemming of medewerking van de vergadering.

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 eerste lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4 De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub c. voor rekening van een of meer eigenaar(s) komt/komen, komt toe aan die betreffende eigenaar(s).
5. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
6. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met inachtneming van het hierna in lid 7 sub a. bepaalde;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds,

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
7. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven met een totale waarde van meer dan

eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00);

b. het kwalificeren of diskwalificeren van vitale installaties als bedoeld in artikel 17 leden 4 en 5;
c. het aangaan van geldleningen als bedoeld in artikel 42 lid 6;
d. het vaststellen van een huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59;
e. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een bedrag van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) te boven gaan;
f. het benoemen, schorsen of ontslaan van bestuurders als bedoeld in artikel 53 lid 3,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

8. In het in de laatste zin van het zesde of het zevende lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
9. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het zesde of het zevende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
10. Het in het zesde en het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
11. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

CONCEPT

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door twee of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden, waarbij als uitgangspunt geldt dat iedere eigenaar van een appartementsrecht één bestuurder levert.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient de vereniging en de naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43.
   De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor de tijd dat de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
d. bij staking van stemmen wordt het voorstel voorgelegd aan een gezamenlijk aan te wijzen externe deskundige die een bindend advies zal geven over het voorstel;
e. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
f. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De administratie – waaronder onder meer 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 – alsmede het technisch en/of bouwkundig beheer is per het moment van passeren van deze akte opgedragen aan de gerechtigde en onder de marktconforme voorwaarden als met de gerechtigde is of zullen worden overeengekomen. Indien en zodra sprake is van:

a. een ongefundeerde stijging van de administratie- en/of beheervergoeding (*management fee*) met vijfendertig procent (35%) waarbij de stijging van de fee conform de indexatie zoals overeengekomen in de property management agreement buiten beschouwing wordt gelaten; of
b. een ernstig tekortschieten door de gerechtigde ter zake van de op haar rustende verplichtingen ten aanzien van de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer,

kan ieder van de eigenaren het bestuur verzoeken om de overeenkomst met de gerechtigde conform het in die overeenkomst bepaalde geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Van dit verzoek zal tegelijkertijd een kopie aan alle eigenaren worden verzonden. Vervolgens zal het bestuur binnen veertien (14) dagen een vergadering van eigenaars uitroepen. Indien één van de eigenaren in de vergadering van eigenaars betwist dat er sprake is van een opzeggingsgrond zoals in dit artikel onder (a) of (b) genoemd, wordt door het bestuur binnen dertig (30) dagen na de betreffende vergadering een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit zoveel leden als er bestuurders zijn vermeerderd met één (1). Iedere bestuurder benoemt één (1) lid van de geschillencommissie. Deze leden benoemen tezamen het andere lid van de geschillencommissie. Voormeld geschil wordt beslecht bij wijze van bindend advies.

2. Indien er geen sprake is van een situatie zoals hiervoor in lid 1. sub a. en b., kan de vergadering van eigenaars besluiten met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, dat de overeenkomst met de gerechtigde geheel of gedeeltelijk moet worden beëindigd. Het bestuur zal alsdan naar het besluit van de vergadering gehouden zijn om die overeenkomst conform het in die overeenkomst bepaalde te beëindigen. De vergadering kan alsdan besluiten de administratie en/of het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

3. In het in de laatste zin van het tweede lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
4. De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon of instantie verenigd worden. De taakomschrijving van de beheerder zal worden uitgewerkt in property management agreement.

IV. Commissies

Artikel 57

(Vervallen)

Artikel 58

De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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 privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

CONCEPT

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 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. <u>Wijziging van de akte</u>
<u>Artikel 60</u>

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. 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.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement en de door de vergadering vastgestelde bedragen, met uitzondering van de in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedragen, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer - door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). (A x B/C is het nieuwe bedrag).
Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens laag, op basis van tweeduizend is honderd (2019=100).
Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking

worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.

S. Overgangsbepalingen

Artikel 64

1. Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van de totstandkoming van de splitsing in strijd mocht zijn met de bepalingen van dit reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.
2. Voor zover ten tijde van de totstandkoming van de splitsing privé gedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 35 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 36 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in die artikelen niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker.

Artikel 65

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de splitsing een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken jegens de betreffende eigenaar en worden deze bepalingen gedoogd.

T. Slotbepalingen

Artikel 66

1. De juridische, technische en feitelijke situatie van het Gebouw en de zich daarin bevindende gebouwdelen bestaande ten tijde van het passeren van onderhavige akte wordt gedoogd. Deze situatie is deels (zonder uitputtend en compleet te willen zijn) vastgelegd in een akte van depot op @ verleden voor mr. @, notaris te @.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

D. BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, tot eerste en enige bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen:

a. de gerechtigde per het moment van het passeren van deze akte; en

b. ITC HCO Holding B.V. per het moment dat ITC HCO SB B.V. het appartementsrecht met index 2 van de Gerechtigde verkrijgt.

E. <u>BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN</u>

1. <u>Bijzondere bepalingen met betrekking tot het Registergoed</u>
   Voor bekende bijzondere bepalingen ten aanzien van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:
   - een akte van economische eigendomsoverdracht op zesentwintig januari negentienhonderd negentig verleden voor een waarnemer van mr. A.A. Schulting, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift werd in geschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op dertig januari negentienhonderd negentig in register Hypotheken 4, deel 5142 nummer 54, in welke akte onder meer het navolgende staat vermeld:
     "*4. Amev respectievelijk verkoopster verleent vrijwaring voor uitwinning, maar niet voor zichtbare en verborgen gebreken, voor haar onbekende erfdienstbaarheden of voor andere lasten en rechten, welke derden mochten beweren op het verkochte te hebben. In ieder geval is bekend en wordt verwezen naar – en, voorzover een en ander nog toepassing kan vinden, voor koopsters verbindend verklaard, casu quo aan koopsters opgelegd – het bepaalde voorkomende in:*
     (i) voormelde aankomsttitel in deel 3051, nummer 9, waarin het navolgende voorkomt woordelijk luidende:
     De comparanten verklaarden dat de overdracht aan de N.V. van voormelde percelen grond is geschied met inachtneming van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen en industrieterrein der Gemeente Utrecht (Algemene Verkoopvoorwaarden 1956), met uitzondering van artikel 4, opgenomen in een akte van depot drie december negentienhonderd vijfenzestig voor de destijds te Utrecht gevestigde notaris Meester F.A. Gutteling verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op tien december negentienhonderd zes en vijftig in deel 1564 nummer 37.
     Tenslotte verklaarden de comparanten bij deze ten nutte van de grond welke door de N.V. zal worden bebouwd en ten laste van de grond, met een arcering, deels tevens met stippels aangegeven op voormelde tekening te vestigen de erfdienstbaarheid van de overbouwing met dien verstande dat het overbouwen alleen mag geschieden voor de realisering van de op de eerste tot en met de vijfde verdieping geprojecteerde uitbouwen en dat de N.V. of haar opvolger(s) in de eigendom daarvoor geen vergoeding verschuldigd (zullen) zijn."
   - een akte van vestiging opstalrecht op negenentwintig september tweeduizend tien verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van voor registergoederen

op negenentwintig september tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58889 nummer 157, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"10. <u>Einde opstalrecht/kettingbeding</u>

*10.1 HC wil de bebouwing, die zij gaat realiseren op de grond onlosmakelijk verbinden met de bebouwing op de haar toebehorende en aangrenzende eigendom, plaatselijk bekend Stationsstraat te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8296, en de overbouwing op grond van het recht van overbouwing met betrekking tot de percelen gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8004 en 7997 (beide gedeeltelijk); de hiervoor genoemde bebouwing en overbouwing hierna te noemen "**gebouw Singelborgh**".*

Partijen komen overeen, dat indien het recht van opstal op één januari tweeduizend zeventig eindigt en niet opnieuw wordt gevestigd, opstaller voor zijn rekening een deugdelijke bouwkundige afscheiding zal aanbrengen tussen de opstallen en Gebouw Singelborgh, op een zodanige wijze, dat beide registergoederen daarna als zelfstandige panden goed kunnen functioneren.

Het hierboven gestelde is eveneens van toepassing indien het recht van opstal al dan niet na verlenging of nieuwe vestiging na één januari tweeduizend zeventig eindigt.

De als Bijlage 4 aan de overeenkomst gehechte notariële akte van drie en twintig december negentienhonderd vijf en zeventig opgenomen, waarvan een afschrift is ingeschreven (toen: overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers (destijds: te Utrecht) in register 4, deel 3051, nummer 9, met bijbehorende tekening nummer A. 20.607, geldt als basis voor de (bouwkundige) scheiding van voormelde registergoederen.

10.2 HC dan wel haar rechtsopvolger(s) in de eigendom van Singelborgh is jegens de gemeente gehouden om alsdan op eerste verzoek van de gerechtigde tot het recht van opstal mee te werken aan het afscheiden van gebouw Singelborgh als vermeld in artikel 10.1.

HC is jegens de gemeente verplicht om dit artikellid 10.2, alsmede het bepaalde in de artikelen 7.2 en 7.3 bij een eigendomsoverdracht van Singelborgh in de daartoe bestemde akte van levering als kettingbeding ten behoeve van de gemeente op te nemen.

10.3 Hoog Catharijne voor zich, dus niet in haar hoedanigheid van opstaller met betrekking tot het recht van opstal of eigenaar van Singelborgh, aanvaardt voorts de verplichting om de gemeente te vrijwaren ter zake van alle kosten met betrekking tot het gestelde in dit artikel 10 inclusief

alle uitvoeringswerkzaamheden ook in het geval opstaller te zijner tijd geen eigenaar of gerechtigde meer is met betrekking tot het gebouw Singelborgh en/of het recht van opstal."

2. Bepalingen opstalrecht Stedin Netten B.V.

Voor bekende bepalingen ten aanzien van het opstalrecht gevestigd ten behoeve van Stedin Netten B.V. wordt te dezen verwezen naar de bepalingen opgenomen in de akte van vestiging opstalrecht op vijf april tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. M.R.H. Krans, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zes april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68053 nummer 181, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"***Voorwaarden***

Ten aanzien van het opstalrecht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van inpandige transformatorruimte (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:

"***BEGRIPSBEPALINGEN***

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot hetbelaste perceel bedoeld onder 1.3;

1.2. het bedrijf: Stedin;

1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;

1.7. de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of – op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk)

CONCEPT

medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.

2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.

2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.

3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.

3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.

3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

CONCEPT

a de werken gevaar zouden kunnen lopen;
b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

3.9. [niet van toepassing]

3.10.[niet van toepassing]

3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

4.2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

CONCEPT

7.2. [niet van toepassing]

Artikel 8.

8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het ruimte weer in behoorlijke staat brengen.

8.4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

[niet van toepassing]

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op

CONCEPT

vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:

<u>Eigenaar</u>

In aanvulling op artikel 1.1 van de AVZ wordt ter voorkoming van misverstanden opgemerkt dat onder 'de eigenaar' wordt verstaan HC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene - of bijzondere titel.

<u>Belaste perceel</u>

In aanvulling op artikel 2.1 van de AVZ is Stedin - gedurende de periode van herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne - slechts gerechtigd van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken na consultatie van een door HC aan te wijzen beveiligingbedrijf.

<u>Feitelijk gebruik</u>

In artikel 3.8.sub b en d vervalt het woord "ongestoord".

<u>Duur</u>

Artikel 7.1 van de AVZ wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:
Het recht zal worden gevestigd voor een bepaalde periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend negenenzestig en is met een opzegtermijn van tenminste twee jaar tussentijds, voor het eerst na ommekomst van een periode van dertig jaar en vervolgens steeds na ommekomst van periodes van vijf jaar, opzegbaar ingeval van zwaarwegende argumenten, waarbij bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het recht wordt voortgezet. Van zwaarwegende argumenten is in ieder geval sprake ingeval van amovering van het gebouw.

<u>Geschillenregeling</u>

Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk blijkt zullen geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.

<u>Overdracht recht van opstal</u>

Het is Stedin niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van HC het opstalrecht aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een onderopstalrecht of vruchtgebruik. HC kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Toestemming is niet benodigd voor een overdracht aan een groepsmaatschappij van Stedin als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek."

F. <u>TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN</u>

Bij de overdracht van het appartementsrecht met index 2 zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd, welke woordelijk luiden:

"*1. <u>Erfdienstbaarheid van overpad ten behoeve van entree</u>*
Ter uitvoering van het bepaalde in de akte van splitsing, alsmede hetgeen is overeengekomen in de Koopovereenkomst vestigen partijen hierbij ten behoeve van Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2), als heersend erf, en het aan Verkoper toebehorende recht van opstal, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10534 en het recht van erfpacht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers @, als dienend erf, de erfdienstbaarheid om de dulden dat de eigenaar van het heersend erf vierentwintig uur per dag zeven dagen per week gebruik maakt van de entrees tot het gebouw Singelborch gelegen op het dienend erf, onder de volgende voorwaarden:

a. *de eigenaar van het heersend erf is bevoegd om naar eigen inzicht de inrichting van de entrees en hallen behorende tot het dienend erf zonder toestemming van de eigenaar van het dienend erf aan te passen naar de eisen des tijds.*
b. *de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;*
c. *het dienend erf mag slechts te voet worden betreden eventueel, ten behoeve van expeditie, met een aan de hand meegevoerde kar;*
d. *het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;*
e. *de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd van @.*

@DRAFTING NOTE: gecheckt moet worden of de North Mile 24 uur per dag 7 dagen per week open is.

2. <u>Erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie</u>
Ter uitvoering van het bepaalde in de akte van splitsing, alsmede hetgeen is overeengekomen in de Koopovereenkomst vestigen partijen hierbij ten behoeve en ten laste van Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2), als heersend erf en dienend erf, en het aan Verkoper in eigendom verblijvende appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, alsmede het recht van opstal kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10534, en het recht van erfpacht kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers @, als heersend en dienden erf, over en weer, de erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende dat de eigenaren van het heersend erf en het dienend erf, over en weer, om te dulden dat de toestand waarin de erven zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd met het burenrecht zijn, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, de afvoer van hemelwater,

gootwater, rook en riool, eventuele inbalking, inankering en in- onder- of overbouw, licht en uitzicht, een en ander onder de volgende bepalingen:

a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;

b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing, of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;

c. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.

3. Erfdienstbaarheid recht van overpad winkelcentrum Hoog Catharijne:
[@DRAFTING NOTE: deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd tussen alle appartementsrechten die verkochte worden en alle appartementsrechten die bij KLP achterblijven]
Ter uitvoering van het in artikel 29A van de akte van splitsing bepaalde, vestigen partijen hierbij, ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, @@@), als heersend erf, en ten laste van de aan Verkoper toebehorende appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, etc), als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad om gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum Hoog Catharijne gebruik te mogen maken van de algemene ruimten behorende tot het dienend erf, conform de plaatselijke regels, en onder de volgende voorwaarden:

a. de eigenaren/gebruikers van het heersend erf mogen zich niet langdurig op het dienend erf ophouden;

b. het dienend erf mag slechts te voet worden betreden;

c. het dienend erf mag niet gebruikt worden voor het parkeren danwel stallen van goederen;

d. de eigenaar van het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf een retributie verschuldigd van ter hoogte van de in artikel 29A bedoelde overeenkomst overeen te komen vergoeding. Mocht deze overeenkomst eindigen danwel worden ontbonden dan zal de verschuldigde retributie worden gebaseerd op de op basis van die overeenkomst laatst verschuldigde vergoeding, welke vergoeding zal worden geïndexeerd op basis van de bepalingen van de van toepassing zijnde splitsingsakte."

G. VOLMACHT

Van de volmacht blijkt uit één akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

H. BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

@

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend,

om

CONCEPT

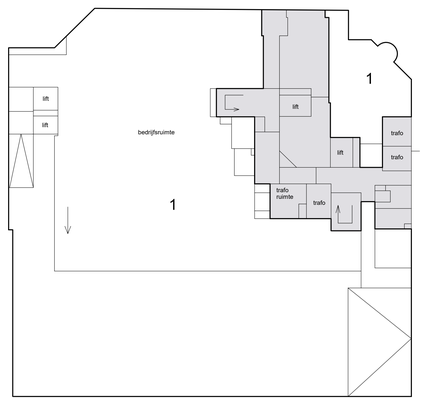
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 10471, 10472.

Schaal 1 : 200

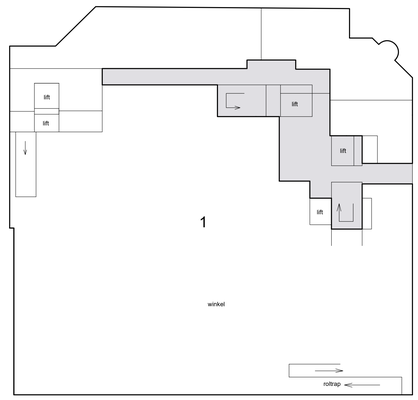
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 2 bladen

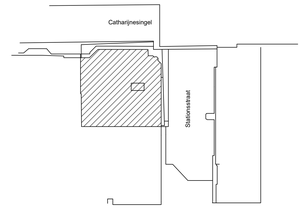
Blad 1



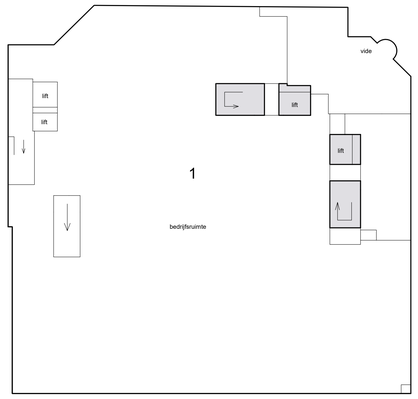
begane grond



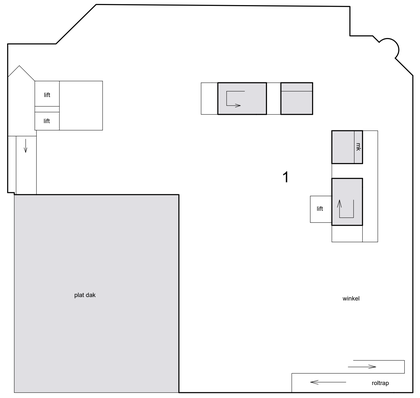
1e verdieping



Situatie 1 : 1000 Catharijne D 10471, 10472.



tussen verdieping



2e verdieping

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

Complex Singelborch Utrecht
versie 8 september 2021

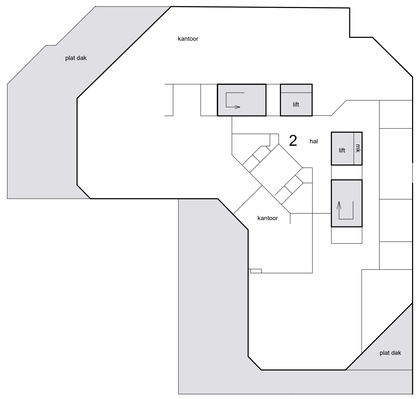
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Catharijne D 10471, 10472.

Schaal 1 : 200

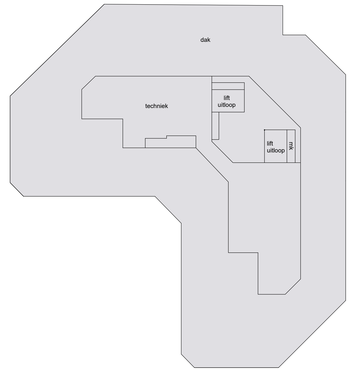
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 2 bladen

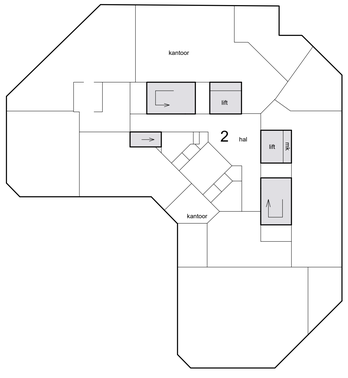
Blad 2



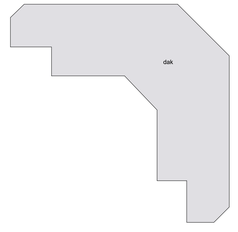
3e verdieping



5e verdieping



4e verdieping



dak verdieping

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van wijzigingen

0m 5m 10m

Complex Singelborch Utrecht
versie 8 september 2021