



HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Newport Nesselande te Rotterdam

Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower

Op eenendertig oktober -----
tweeduizend negentien, verschijnt voor mij, -----
mr. Jan Cornelis Kuiken MRE, notaris te Rotterdam: -----
mevrouw Janine Gieles, werkzaam bij het kantoor Houthoff in de vestiging te (3013
AL) Rotterdam, Weena 355, geboren te 's-Gravenhage op veertien december negen-
tienhonderd zesenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -
Newport Nesselande Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aan-
sprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te
(3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 24405586, te dezen handelend als enig beherend vennoot van **Newport Nes-
selande C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te
Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven
in het handelsregister onder nummer 24407636 ("**Vennootschap**"). -----
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde als volgt: -----

CONSIDERANS -----

1. De Vennootschap is gerechtigd tot: -----
 - de eigendom van het perceel kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sec-
tie BC, nummer 5201**, groot duizend achthonderdzesentachtig vierkante
meter (1.886m²) aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadas-
trale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale
registratie is belast met: -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Be-
lemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotter-
dam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is inge-
schreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de
daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in regis-
ter Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Be-
lemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotter-
dam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is inge-
schreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de
daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in regis-
ter Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----
 - een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk



- recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----
- het zelfstandig recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen van één - voor eigen rekening en risico – te installeren liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschachten, welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van opstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----
 - het zelfstandig recht van onderopstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V. inhoudende het recht tot het in eigendom hebben en houden van de liftinstallatie welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van onderopstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----
 - het zelfstandig recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een warmtestation en bijbehoren in de ruimte van het complex, bestaande uit kantoorruimte(n) en ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden gelegen op de begane grond en de eerste etage, een gebouwdeel (het Kopenhagen Lakefront) bestaande uit negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, een gebouwdeel (Kopenhagen Tower) bestaande uit vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden en het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen in het complex van een distributienet en de overige werken ten behoeve van de warmtevoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk en bijbehoren naar de in het complex gelegen woningen tot en met de



warmtewisselaar en meetinrichting in de woningen, welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van opstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----

- alsmede het recht van opstal, gevestigd bij een akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertien september tweeduizend zeven in de daartoe bestemde registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 53037 nummer 63, inhoudende het zakelijk recht om op en boven het perceel kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166**, groot honderdnegeenzestig vierkante meter (169m²), aan welk perceel door het Kadaster een administratieve kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, vanaf begane grond niveau opstellen te realiseren en in eigendom te hebben, houden, onderhouden en zo nodig te vernieuwen, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Bellemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Bellemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Bellemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderdachtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Bellemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Bepemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
met het daarop te realiseren gebouw, omfattende kantoorruimte(n) en ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden gelegen op de begane grond en de eerste etage, een gebouwdeel (het Kopenhagen Lakefront) bestaande uit negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, een gebouwdeel (Kopenhagen Tower) bestaande uit vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Siciliëboulevard 238 tot en met 390 (even nummers) en 396 te (3059 XT) Rotterdam -----
("Registergoed"). -----
- 2. Het Registergoed is door de Vennootschap verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een juli tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75904, nummer 155, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op diezelfde dag voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, verleden. -----

SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN -----

- 1. De Vennootschap heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit twee (2) bladen ("**Tekening**"), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek. -----
De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 3 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op vijftien oktober tweeduizend negentien, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 5209-A. De Tekening is in



depot genomen onder nummer 20191014000191. De Tekening is aan deze akte gehecht. -----

Het Registergoed zal omvatten de navolgende drie (3) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BC, complexaanduiding 5209-A, appartementsindex 1, omvattende: -----
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimte(n) respectievelijk ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden, gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 230, 234 en 396 te (3059 XT) Rotterdam; en -----
 - b. het duizend honderdachtenveertig elfduizend tweehonderdeenendertigste (1.148 / 11.231ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed; -----
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BC, complexaanduiding 5209-A, appartementsindex 2, omvattende: -----
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 236 tot en met 240, 242A tot en met 242F, 244, 246A tot en met 246F, 248, 250A tot en met 250F, 252 en 254 tot en met 262 (even nummers) (3059 XT) Rotterdam; en
 - b. het drieduizend vijfhonderddrieënnegentig elfduizend tweehonderdeenendertigste (3.593/11.231ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed; -----
3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BC, complexaanduiding 5209-A, appartementsindex 3, omvattende: -----
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 264 tot en met 390 (even nummers) te (3059 XT) Rotterdam; en -----
 - b. het zesduizend vierhonderdnegentig elfduizend tweehonderdeenendertigste (6.490 / 11.231ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed. -----

De vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van: -----

- het hiervoor omschreven appartementsrecht met index 1 is gebaseerd op het aantal vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.) van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage. -----



- de hiervoor omschreven appartementsrechten met indices 2 en 3 zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht, waarbij uitsluitend het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van de woningen exclusief buitenruimten zijn meegerekend, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage; -----

De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Vennootschap. -----

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT -----

De Vennootschap gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d BW, welk reglement (gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160) integraal luidt: -----

A. Definities en algemene bepalingen -----

Artikel 1. Definities -----

- 1.1. In het Reglement wordt verstaan onder: -----
- a. **Akte:** de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; -----
 - b. **Appartementsrecht:** een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; -----
 - c. **Artikel:** een artikel van het Reglement; -----
 - d. **Beheerder:** de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; -----
 - e. **Bestuur:** het bestuur van de Vereniging; -----
 - f. **Boekjaar:** het boekjaar van de Vereniging; -----
 - g. **Commissie:** een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; -----
 - h. **BW:** het Burgerlijk Wetboek; -----
 - i. **Eigenaar:** de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; -----
 - j. **Gebouw:** het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; -----
 - k. **Gebruiker:** degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte



- heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW; -----
- l. **Gemeenschap**: de in de Splitsing betrokken goederen; -----
 - m. **Gemeenschappelijke Gedeelten**: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: -----
 - de Gemeenschappelijke Ruimten; -----
 - de Grond voor zover niet vallend onder y; en -----
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11; -----
 - n. **Gemeenschappelijke Ruimten**: de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
 - o. **Gemeenschappelijke Zaken**: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m; -----
 - p. **Grond**: de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; -----
 - q. **Huishoudelijk Reglement**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; -----
 - r. **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; -----
 - s. **Jaarrekening**: de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; -----
 - t. **Jaarverslag**: het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
 - u. **Meerjarenonderhoudsplan**: het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan; -----
 - v. **Onderappartementsrecht**: een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; -----
 - w. **Ondereigenaar**: de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; -----
 - x. **Ondersplitsing**: de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW; -----
 - y. **Privé-gedeelte**: het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
 - z. **Raad van Commissarissen**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW; -----
 - aa. **Reglement**: het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; -----



- bb. **Reglement van Ondersplitsing:** het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; --
 - cc. **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
 - dd. **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; -----
 - ee. **Tekening:** de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW; -----
 - ff. **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----
 - gg. **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars; -----
 - hh. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging; -----
 - ii. **Voorzitter:** de voorzitter van de Vergadering. -----
- 1.2. De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. -----
- 1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten. -----

Artikel 2. Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers -----

- 2.1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. -----
- 2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. -----
- 2.3. De Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 1 is het, voor zover vereist in afwijking van het in Artikel 2.2 bepaalde, toegestaan om ten behoeve van eventueel door hem/hen in diens Privé-gedeelte(n) uitgeoefende bedrijf die voor een dergelijk bedrijf gebruikelijke geuren, muziek en geluiden te veroorzaken. Onverminderd het vorenstaande heeft/hebben de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 1 de verplichting om de door hem/hen, respectievelijk de Gebruiker(s) van dit/deze Appartementsrecht(en), veroorzaakte



- geuren, muziek en geluiden zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht kan worden van een dergelijk bedrijf. -----
- 2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging. -----
- 2.5. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven. -----

Artikel 3. Aansprakelijkheid voor schade en hinder -----

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

Artikel 4. Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder -----

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

Artikel 5. Afwenden gevaar -----

- 5.1. 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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen. -----

Artikel 6. Burenrecht -----

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

Artikel 7. Publiekrecht -----

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



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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan -----

Artikel 8. Aandelen in de Gemeenschap -----

8.1. Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel hetwelk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de Akte vermelde grondslag. -----

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

Artikel 9. Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen -----

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

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

9.3. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. -----

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van



een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. -----

- 9.4. In afwijking van het bepaalde in Artikel 9.1 zullen de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten of waartoe door de Vergadering is of wordt besloten, voor zover niet aangewend tot herstel, tussen de Eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in Artikel 19.2 bepaalde. -----
- 9.5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 9.1 zal een exploitatieoverschot ten aanzien van de PV-cellen zoals gedefinieerd en omschreven in artikel 11.1.i ten bate komen van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 3 zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1. -----

Artikel 10. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds -----

- 10.1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in: -----
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en -----
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, ----- voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 en/of Artikel 10.5 geen afwijkende bijdrageplicht geldt. -----
- 10.2. Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars; -----
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----



- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt; -----
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; -----
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering. -----
- 10.3. De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende kosten: -----
- a. de kosten tot herstel of herbouw van het Gebouw, indien de schadeperenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in Artikel 19.7 is alsdan van toepassing; -----
 - b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 19 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 19.9 bepaalde in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten



gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte, dan wel conform het hierna in Artikel 24.2 of Artikel 28.4 of Artikel 29 bepaalde, 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 19.9, Artikel 24.2, Artikel 28.4 en Artikel 29 bepaalde. -----

- c. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke hoofdentree en de gemeenschappelijke lifthal gelegen op de begane grond en zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening inclusief de pui van de entreehal en de zich in die pui bevindende kozijnen met deuren en ramen en het daarin aanwezige glas en de zich in die pui bevindende huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders) met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen, zoals omschreven in artikel 11.1.b; deze komen voor rekening en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 2 en 3, zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1; -----
- d. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke trap gelegen op de begane grond en niveau -1, de gemeenschappelijke lifthal gelegen op niveau -1 en de entree van de bergingen gelegen op niveau -1, zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening, zoals omschreven in artikel 11.1.c; deze komen voor rekening en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 2 en 3, zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1; -----
- e. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van de daktuin gelegen op de eerste verdieping (inclusief vluchtrap), zoals omschreven in artikel 11.1.d; deze komen voor rekening en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 2 en 3, zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1; -----
- f. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke dak gelegen op de zesde verdieping zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening, zoals omschreven in artikel 11.1.e; deze komen voor rekening en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 1 en 2, zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld



- in Artikel 8.1; -----
- g. alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de schachten en de rookgasafvoeren die strekken ten behoeve van zowel de Privé-gedeelten waarop het Appartementsrecht met index 2 recht geeft als de Privé-gedeelten waarop het Appartementsrecht met index 3 recht geeft; deze komen voor rekening en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 2 en 3, zulks in de onderling verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1; -----
 - h. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van de PV-cellen zoals gedefinieerd en omschreven in artikel 11.1.i; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 2 en 3, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8; -----
 - i. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van een of meer Appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigenaar(s) van de (het) betreffende Appartementsrecht(en), zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8. -----

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

- 10.4. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars. -----
- 10.5. Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de



Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar. -----

Artikel 11. Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van twee of meer Eigenaars -----

- 11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 voor rekening van twee of meer Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: -----
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen met uitzondering van de kolommen als bedoeld in artikel 11A.1 sub f, het geraamte van het Gebouw, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten; -----
 - b. de gemeenschappelijke hoofdentree en de gemeenschappelijke lifthal gelegen op de begane grond zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening inclusief: -----
 - de pui van de entreehal en de zich in die pui bevindende kozijnen met deuren en ramen en het daarin aanwezige glas; -----
 - de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en wanden die zich bevinden in de hoofdentree en lifthal; -----
 - de zich in die pui bevindende huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders) met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen -----
 - c. de gemeenschappelijke trap gelegen op de begane grond en niveau -1, de gemeenschappelijke lifthal gelegen op niveau -1 en de entree van de bergingen gelegen op niveau -1, zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening (inclusief de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en wanden die zich bevinden in voormelde ruimten); -----
 - d. de daktuin met ondergrond gelegen op de eerste verdieping (vanaf dus exclusief de daaronder gelegen waterkerende laag) inclusief beloopbaar oppervlak, inrichting en de groenvoorziening en vluchtrap; -----
 - e. het dak (inclusief waterkerende laag) gelegen op de zesde verdieping zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening; -----
 - f. de schachten en de rookgasafvoeren zoals gemeenschappelijk aangegeven op de Tekening; -----
 - g. de rooksluis gelegen op niveau -1, de techniekruimte gelegen op niveau -



- 1, de beheerruimte gelegen op niveau -1 en de techniekruimte gelegen op de begane grond; -----
- h. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars; -----
- i. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals: -----
- de hydrofoor/-foren; -----
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, exclusief de klimaatinstallaties waaronder mede begrepen de vloerverwarming, de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters respectievelijk afleversets in de bedrijfsruimten respectievelijk woningen behorende tot een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden); -----
 - de fotovoltaïsche cellen ("**PV-cellen**") inclusief eventuele draagconstructie op het dak gelegen op de zesde verdieping van het Gebouw, met de daarbij behorende kabels, leidingen en aansluitingen op de centrale voorzieningen kast (CVZ-kast); -----
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; -----
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding; -----
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
 - de algemene beveiliging; -----
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, -----
 - de droge blusleidingen; -----
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; -----
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); -----
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; -----
 - de Automatische Externe Defibrillator (AED); -----
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, - voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; -----
- j. de leidingen en buizen voor: -----
- de afvoer van hemelwater en afvalwater; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, -----
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; -----
- k. de overige collectieve voorzieningen. -----
- 11.2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. ----



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

Artikel 11A. Onderdelen van het Gebouw die voor rekening zijn van de afzonderlijke Eigenaars -----

11A.1 Tot de onderdelen van Privé-gedeelten, waarvan de kosten conform Artikel 12 voor rekening van de betreffende Eigenaar komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: -----

- a. de leidingen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen ten behoeve van één Privé-gedeelte vanaf de meterkast; welke zaken toebehoren aan het Privé-gedeelte waaraan zij dienstbaar zijn; -----
- b. de balkons (met inbegrip van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren) de balkonhekwerken, de loggiahekwerken, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de galerijhekwerken, de (vlucht)trappen, de trappenhuisen, welke zaken toebehoren aan het Privé-gedeelte waaraan zij dienstbaar zijn; -----
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte, welke gedeelten/zaken toebehoren aan het Privé-gedeelte waaraan zij dienstbaar zijn; -----
- d. de liften/liftmachines en de daarbij behorende installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken die zich bevinden in of uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte; deze zaken zullen toebehoren aan het Privé-gedeelte waaraan zij dienstbaar zijn; -----
- e. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) die het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 omsluiten, waaronder tevens begrepen de puien (inclusief de reclameaanduidingen en de zich in die pui bevindende huisbel- en deuropenerinstallatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen), de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren en andersoortige puien) met het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, die zich bevinden in de gevels die direct grenzen aan het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1; deze zaken zullen toebehoren aan het Appartementsrecht met index 1; -----
- f. de kolommen gelegen op de begane grond en de eerste verdieping zoals



- op de Tekening aangegeven met index 2, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) die het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 omsluiten, waaronder tevens begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) met het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, die zich bevinden in de gevels die direct grenzen aan het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2; -----
- g. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) die het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 omsluiten; waaronder tevens begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) met het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, die zich bevinden in de gevels die direct grenzen aan het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3; deze zaken zullen toebehoren aan het Appartementsrecht met index 3; -----
- h. het dak (inclusief waterkerende laag) voor zover dit de scheiding vormt tussen het Privé gedeelte van het appartementsrecht met index 1 en de daktuin als bedoeld in artikel 11.1.d; Vorenbedoeld dak (inclusief waterkerende laag) behoort tot het Privé gedeelte van het appartementsrecht met index 1; -----
- i. de daken (inclusief waterkerende lagen) en de dakbedekking die zich bevinden in of uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte; deze zaken zullen toebehoren aan het Privé-gedeelte waaraan zij dienstbaar zijn; ----
- j. de gevelonderhoudsinstallatie welke zich bevindt op het dak van het appartementsrecht met index 3: deze installatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken behoort tot het Privé gedeelte van het appartementsrecht met index 3; -----
- k. de wand inclusief deur tussen de gemeenschappelijke hoofdentree als bedoeld onder 11.1.b en de lifthal ten behoeve van het appartementsrecht met index 3; deze zaken zullen toebehoren aan het appartementsrecht met index 3; -----
- l. al die (overige) zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11 en Artikel 11A als zodanig gekwalificeerd. -----



Artikel 12. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars -----

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; -----
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: -----
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte; -----
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte; -----
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen hang- en sluitwerk; -----
 - d. het schilderen van de onder c. bedoelde kozijnen, ramen en deuren;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken; -----
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; -----
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden; --
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte; -----



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

Artikel 13. Verwijdering installaties en andere voorzieningen -----

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

Artikel 14. Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan -----

- 14.1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. -----
- 14.2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt: -----
 - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of -----
 - b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken. -----De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen. -----
- 14.3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. -----

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----

 - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en -----
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering. ---
- 14.5. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan



wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing. -----

14.6. Artikel 14.5 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave: -----

- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting; -----
- b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of -----
- c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen. -----

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering. -----

14.7. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) (onder)appartementenrechten: -

- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds; of -----
- b. 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 Appartementsrecht(en) (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 14.7 bepaalde nog niet door de overdragende Instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit Artikel 14.7 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 15. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen -----

- 15.1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: -----
a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a; -----
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan; -----
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en -----
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2. -----
Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten. -----
- 15.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. -----
- 15.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{de}) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit. -----
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn



bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. -----
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars. -----
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit. -----
Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste, vierde, vijfde en zesde volzin geldt tevens 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 47.3 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 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) 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 47.3 bedoelde rekening; of -----
er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt. -----

Artikel 16. Jaarrekening en bijdragen Eigenaars -----

- 16.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. -----
Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid. -----
De Jaarrekening bestaat uit: -----
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omfattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting; -----
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. --
Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten. -----
- 16.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening



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

- 16.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. -----
- 16.4. Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen 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 16.4 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 47.3 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 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) 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 47.3 bedoelde rekening; of -----
 - er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt. -----
- 16.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. ---



De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting. -----

Artikel 17. Wanbetaling -----

- 17.1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
- Artikel 45 is niet van toepassing. -----
- 17.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars. -----
- 17.3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. -----
- 17.4. Het bepaalde in dit Artikel 17 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 47.3 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 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) 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 47.3 bedoelde rekening; of -----
- er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven. -----

Artikel 18. Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing -----

- 18.1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. -----
- 18.2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 19. Verzekeringen -----

- 19.1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. -----
- 19.2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het Gebouw, welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht alsmede het aandeel in de Gemeenschappelijke Gedeelten. De vraag of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd dienen te worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld. -----
- 19.3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd. -----



- 19.4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) 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. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. -----
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
- 19.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: -----
*“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.* -----
- 19.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toe-



passing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----

Uitkering van de schadepeningen geschiedt, voor zover niet aangewend tot herstel, naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht. -----

19.7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de vastgestelde schade van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, zoals die alsdan voor de Eigenaars bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. ----

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

19.9. 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 de desbetreffende Eigenaar. Indien voor belendende Privé-gedeelten van Appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars bedingen dat de betreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden. -----

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

Artikel 20. Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

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

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



worden geregeld. -----

Artikel 21. Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

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

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

21.2. In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde heeft de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 niet het recht van medegebruik van: -

- a. de hoofdentree en de lifthalt naar de Privé-gedeelten waarop de Appartementsrechten met de indices 2 en 3 het uitsluitend recht van gebruik geven als bedoeld in artikel 11.1.b; -----
- b. de gemeenschappelijke trap gelegen op de begane grond en niveau -1, de gemeenschappelijke lifthalt gelegen op niveau -1 en de entree van de bergingen gelegen op niveau -1 als bedoeld in artikel 11.1.c; -----
- c. de daktuin op de eerste verdieping als bedoeld in artikel 11.1.d; -----
- d. de PV-cellen zoals gedefinieerd en omschreven in artikel 11.1.i; -----
- e. de schachten en de rookgasafvoeren die strekken ten behoeve van zowel de Privé-gedeelten waarop het Appartementsrecht met index 2 recht geeft als de Privé-gedeelten waarop het Appartementsrecht met index 3 recht geeft. -----

De Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 behoeft niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op de hiervoor onder a en b vermelde Gemeenschappelijke Gedeelten. -----

21.3. In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits: -----

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



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

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

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

Artikel 22. Uitleg Akte en Tekening -----

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

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

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

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

Artikel 23. Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten -----

- 23.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen



van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----

Het bevoorraden door de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) en hun leveranciers van de kantoorruimte(n) en ruimte(n) met maatschappelijke doeleinden behorende tot het/de Privé-gedeelte(n) van het Appartementsrecht met index 1 (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit Artikel 23.1 te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is. -----

- 23.2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
- 23.3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2. -----
- 23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. --- De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. ----- Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende: -----
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel; -----
 - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen; -----
 - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, -----
- dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). -----
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan



aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. -----

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

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

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

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

23.7. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement en met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. -----

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is buiten de hiervoor in dit Artikel 23.7 bedoelde gevallen niet toegestaan. -----

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

Artikel 23A. Daktuin -----

23A.1. De Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 die het gebruiksrecht hebben van de gemeenschappelijke daktuin op de eerste verdieping als bedoeld in artikel 11.1.d ("**Daktuin**") zijn verplicht er zorg voor te dragen dat bij het gebruik van de Daktuin inclusief de daarop aanwezige groenvoorziening



- geen schade wordt veroorzaakt aan de daaronder gelegen waterkerende laag behorende tot het Appartementsrecht met index 1. Ook is het de betreffende Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 verboden bij de inrichting, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de Daktuin en de vorenbedoelde groenvoorziening de werking van het afschot van het onderliggende dak te wijzigen. -----
- 23A.2. De maximale belasting van de Daktuin als bedoeld in artikel 11.1.d bedraagt twee en vijf/tiende kiloNewton per vierkante meter (2,5 kN/m²). -----
- 23A.3. Herstel, vervanging en vernieuwing van (een gedeelte van) de waterkerende laag gelegen onder de Daktuin is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) die waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen (met uitzondering van de vaste elementen) zullen zijn verwijderd door de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3, waartoe de desbetreffende Eigenaars/Gebruikers jegens elkaar verplicht zijn.
- 23A.4 Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) de waterkerende laag gelegen onder de Daktuin dient te worden vervangen, dan maakt het Bestuur – al dan niet op verzoek van de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 1 dit ten minste één (1) jaar vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 voor wiens nut de Daktuin (de ruimte boven de betreffende waterkerende laag) is, welke waterkerende laag dient te worden vervangen. Mocht uit het opgestelde expertiserapport blijken dat vervanging binnen een kortere termijn dan één (1) jaar dient plaats te vinden, dan zal het Bestuur en/of de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 het tijdstip waarop de noodzakelijke vervanging dient plaats te vinden afstemmen met de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 waarbij een termijn van tenminste drie (3) maanden voor de schriftelijke kennisgeving van de noodzakelijke vervanging dient te worden gehanteerd. -----
- 23A.5. In de situatie als hiervoor in artikel 23A.4. bedoeld dragen de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 voor wiens nut de Daktuin is, voordat vervanging van (een gedeelte van) de waterkerende laag onder de Daktuin zal plaatsvinden, er zorg voor dat voor diens rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor vervanging in aanmerking komende gedeelte van) de waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen zijn verwijderd uiterlijk op het in artikel 23A.4. bedoelde tijdstip van de noodzakelijke vervanging, opdat de waterkerende laag (op het betreffende gedeelte) kan worden vervangen. De Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 zullen na vervanging van de waterkerende laag de zich voor de vervanging op de waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen



- voor eigen rekening en risico herstellen. De betreffende Eigenaars hebben, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. -----
- 23A.6. De Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 voor wiens nut de Daktuin is, het Bestuur en de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1, zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de in artikel 23A.3. en artikel 23A.5 bedoelde werkzaamheden binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de desbetreffende Eigenaars en het Bestuur minst bezwarende wijze en in overleg met de Eigenaars en het Bestuur plaatsvinden, waarbij het gebruik van de vluchtwegen gedurende de periode van werkzaamheden zal zijn geborgd; -----
- 23A.7. Alle schade aan het dak als bedoeld in artikel 11A.1.sub h. van deze akte, welke direct voortvloeit uit het aanbrengen van en/of (onder)houden van de Daktuin, de groenvoorziening dan wel de inrichting van de Daktuin, komt voor rekening en risico van de desbetreffende Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 2 en 3. -----
- 23A.8. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan in de Daktuin te barbecueën of enig andere vorm van een (open)vuur te hebben of te gebruiken. Tevens geldt voor de Daktuin een algeheel rook- en alcoholverbod. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere regels ten aanzien van de verblijfsfunctie van de Daktuin worden vastgesteld. -----

Artikel 24. Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten -----

- 24.1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden. -----
In afwijking van het hiervoor bepaalde is het de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 3 toegestaan om op het dak gelegen op de zesde verdieping de PV-cellen zoals gedefinieerd en omschreven in artikel 11.1.i inclusief draagconstructie te plaatsen, te houden en te (doen) onderhouden. -----
- 24.2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. -----
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers. -----
- 24.3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en



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

- 24.4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden. -----
- 24.5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.3 zijn de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met index 1 zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico zichtbaar aanbrengen van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van diens Privé-gedeelte, mits dit geschiedt conform de regels bepaald 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. --- De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende Eigenaar/Gebruiker. -----
- 24.6. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 24.3 voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescherm behoorlijk te onderhouden. -----
- 24.7. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3. -----

Artikel 25. Veranderingen in constructie Gebouw -----

- 25.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. Het aanbrengen van de in artikel 24.5 bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen. -----



- 25.2. De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden. -----
- 25.3. Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden. -----
- 25.4. De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht. -----

Artikel 26. Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25 -----

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

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

Artikel 27. Gebruik Privé-gedeelten -----

- 27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. -----
Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan: -----
- het Appartementsrecht met index 1 recht geeft: kantoorruimte(n) respectievelijk ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden; -----
 - de Appartementsrechten met indices 2 en 3 recht geven: woningen en bergingen; -----
- Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen. -----
- 27.2. a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te



oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. -----

- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan. -----

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen: -----

- het gedurende één (1) of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt, waaronder in ieder geval wordt begrepen AirBnB; -----
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer. -----

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. -----

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

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

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden; -----
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en -----
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de



daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit. -----

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

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

Artikel 28. Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen -----

28.1. De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief kale betonvloer) moet overeenkomen met "lco"= plus tien (+10) decibel of meer. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op voornoemde waarde), die de isolatie index met meer dan tien (10) decibel vermindert is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". -----

Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclamematerialen van fabrikanten en/of doorleveranciers worden in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend. De voorgestelde lco normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de woningen, behoudens die van keukens, bergingen en sanitaire ruimten. -----

28.2. a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat voldaan wordt aan de norm die is gesteld in Artikel 28.1. Tevens dient de vloerconstructie als "zwevende" vloer geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. -----

b. Indien een van de Eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1 en onder sub a. dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. -----

c. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het onder sub b. bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het



- laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. -----
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen. -----
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. en onder sub a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 en onder sub a. gestelde norm. -----
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. onder sub a. gestelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. -----
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder sub f., dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. -
 - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst. -----
- 28.3. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. -----
- 28.4. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht. -----

Artikel 28A. Bevoegdheid in geval van lekkages -----

- 28A.1 Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de aan de Appartementsrechten scheidende vloeren lekkages ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, die de bedrijfsvoering van de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van de ruimten behorende tot de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht met index 1 in gevaar brengen of belemmeren, heeft/hebben de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van de ruimten behorende tot de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht met index 1 het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen. -----

Artikel 29. Opslag gevaarlijke stoffen -----

- 29.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde



(brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie (3) vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen: -----

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

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

Artikel 30. Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen -----

- 30.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. -----
- 30.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. -----
- 30.4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. -----
- 30.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. ---
- 30.6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en



te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. -----

- 30.7. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 31. Collectieve voorzieningen -----

- 31.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht. -----
- 31.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen. -----
- 31.3. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. ----- Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende: -----
- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet; -----
 - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel; -----
 - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen. -----

Artikel 32. Risico -----

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



- het bepaalde in Artikel 30.7. -----
- 32.3. Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 32.4. Alle zich in een Privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander Privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld Privé gedeelte. -----

Artikel 33. Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten -----

- 33.1. De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken en waterkerende lagen. -----
Tevens mogen op de privé (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming schuurtjes, bergingen, kasten, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen. -----
- 33.3. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de betreffende verdieping van het Gebouw. -----
- 33.4. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod. -----

Artikel 34. Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33 -----

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



ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. -----

Artikel 35. Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement -----

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

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

Artikel 36. Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker -----

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

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

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

Artikel 37. Ingebruikgeving Privé-gedeelte -----

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

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. -----

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

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



- (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. -----
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben. -----
- 37.3. De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing. -----
- 37.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist. -----
- 37.5. Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. -----
- 37.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement en het Huishoudelijk Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling. -----
- 37.7. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is deze niet verplicht zorg te dragen voor afgifte aan het Bestuur van de in Artikel 37.1. bedoelde verklaringen casu quo overeenkomst en behoeft het bestuur derhalve geen exemplaar te behouden zoals in Artikel 37.2 is bepaald. -----

Artikel 38. Borgtocht Gebruiker -----

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



bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte. -----

- 38.3. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de Instelling toebehorende Appartementsrecht(en). -----

Artikel 39. Ontruiming Gebruiker en onbevoegde -----

- 39.1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft. -----
- 39.2. De Gebruiker, anders dan van een Privé-gedeelte van een Eigenaar genoemd in Artikel 37.7 en Artikel 38.3, die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring of overeenkomst getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. -----
- 39.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. -----
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. -----
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. -----
- 39.4. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. -----

Artikel 40. Ondergebruik -----

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte -----

Artikel 41. Ontzegging gebruik Privé-gedeelte -----

- 41.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw; -----



- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; -----
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij
ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen ver-
richt of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde
maatregel. -----
- 41.2. Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals
gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot
ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toe-
komt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en
Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat on-
verlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet,
het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels
bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te
leven. -----
- 41.3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzeg-
ging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar.
De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering,
en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de
gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoor-
digen of doen bijstaan door een raadsman. -----
- 41.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkom-
stige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. -----
- 41.5. De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende
brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van
het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten
vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. -----
- 41.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder
ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending
van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter inge-
volge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit,
tenzij de rechter anders bepaalt. -----
- 41.7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Ge-
bruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing
wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij
niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem
gestelde borgtocht. Indien een Eigenaar die zijn Privé gedeelte in gebruik heeft
gegeven de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen,
kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van het betreffende gedeelte worden
ontzegd. -----



41.8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde. -----

41.9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. -----

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten -----

Artikel 42. Overdracht -----

42.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. -----

42.2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van: -----

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7 en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 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 overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; -----
- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en -----
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c. -----

42.3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aanspra-



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

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 14.7; en -----

- de nieuwe Eigenaar een Instelling is die de in Artikel 14.7 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 14.7 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 Artikel 42.2. -----

42.4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. -----

42.5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. -----

42.7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar. -----



- 42.8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar. ---
- 42.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43. Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning -----

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

Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal -----

- 44.1. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen. -----
- 44.2. De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen. -----
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen. -----
- 44.3. In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald. -----
- 44.4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat



onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald. ---

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

L. Overtredingen -----

Artikel 45. Overtredingen -----

- 45.1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
- 45.2. Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00). -----
- 45.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en zullen aan het Reservefonds worden toegevoegd. -----
- 45.4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing. -----
- 45.5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar. -----

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

- I. Algemene bepalingen -----



Artikel 46. De Vereniging -----

- 46.1. Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Newport Nesselande Kopenhagen te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam. De Vereniging kan voorts handelen onder de naam: "V.v.E. Newport Nesselande Kopenhagen te Rotterdam". -----
- 46.2. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement. -----
- 46.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars. -----
- 46.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven. -----
- 46.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. --
- 46.6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien. -----

Artikel 47. Financiële middelen van de Vereniging -----

- 47.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit. -----
- 47.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) 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, alsmede in het hiervoor in Artikel 14.7 vermelde geval. -----
- 47.4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds. -----
- 47.5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.



- Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. -----
- 47.6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing. -----
- 47.7. De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. -----
- 47.8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. -----

Artikel 48. Boekjaar -----

- 48.1. Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste Boekjaar loopt vanaf heden tot en met eenendertig december van het lopende kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar. -----

II. De Vergadering -----

Artikel 49. Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. -----
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden. -----
- 49.2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van



Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. -----

- 49.3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld. -----
- 49.4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. ---
- 49.5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding. -----
- 49.6. Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huis-houdelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden. -----

Artikel 50. De vergadering: procedurevoorschriften -----

- 50.1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw. -----
- 50.2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. -----
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. -----
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden



genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven. -----

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

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

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

Artikel 51. Stemrecht -----

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

51.2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt elfduizend tweehonderdeenendertig (11.231). -----
Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van het breukdeel waartoe zijn Appartementsrecht in de gemeenschap is gerechtigd. -----

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

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

51.3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. -----
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. -----

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

Artikel 52. Stemrecht mede-Eigenaars -----

52.1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan



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

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

Artikel 53. Bevoegdheden ter vergadering -----

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

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. -----

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

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

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

Artikel 54. Voorschriften inzake het stemmen -----

- 54.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met twee derden (2/3) meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----

Onder twee/derden (2/3) meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: twee/derden (2/3) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet



- tot de uitgebrachte stemmen gerekend. -----
- 54.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist. -----
- 54.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd. -----

Artikel 55. Vernietiging van een besluit van de Vergadering -----

- 55.1. Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalft door verloop van één (1) maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. -----
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65. -----

Artikel 56. Besluiten over beheer en onderhoud -----

- 56.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Ge-
deelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hier-
over op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt. -----
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-
gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan
de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor
rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uit-
sluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). -----
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishou-
delijk Reglement opnemen: -----
- over welke onderwerpen; -----
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en ----
 - tot welke bedragen, -----



de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. --- De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. -----
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt. -----

- 56.2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. -----
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd. -----
De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit Artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken waarvan de daarmee verband houdende kosten overeenkomstig Artikel 10.3 sub c tot en met g voor rekening van twee (2) of meer Eigenaars komen, komt toe aan die betreffende Eigenaars. In dat geval zal iedere andere Eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars de overige stemmen en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1. -----
- 56.3. De Vergadering beslist, met inachtneming van eventuele architectenrechten, over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van twee of meer Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld. -----
- 56.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de



uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed. -----

- 56.5. Besluiten van de Vergadering tot: -----
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; -----
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; -----
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b; -----
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; -----
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i; -----
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; -----
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duur-overeenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan; -----
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, -----
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden (2/3) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden (2/3) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden (2/3) meerderheid wordt hier verstaan: twee derden (2/3) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden (2/3) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- 56.6. In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. -----
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In



deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht. -----

- 56.7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt. -----
- 56.8. Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn. -----

III. Het Bestuur -----

Artikel 57. Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging -----

- 57.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. -----
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. -----
- 57.2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister. -----
- 57.3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien. -----
- 57.4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert



- het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. -----
- 57.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). -----
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----
- 57.6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. ----
- 57.7. Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. -----
- 57.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) dagen; -----
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; ----
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing; -----
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. -----
- 57.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben. -----



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

Artikel 58. Informatieverstrekking -----

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

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

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

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

Artikel 59. Register van Eigenaars en Gebruikers -----

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



- 59.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. --
- 59.3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt. -----
- 59.4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. -----

Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht -----

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

Artikel 61. Administratie en Beheer -----

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



dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies -----

Artikel 62. Raad van Commissarissen -----

- 62.1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt. -----
- 62.2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. -----
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. -----
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. -----
- 62.3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien. -----
- 62.4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. -----
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging. -----
- 62.5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. -----
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt. -----
- 62.6. Het Bestuur verschafft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging. -----
- 62.7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. -----
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. -----
- 62.8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende: -----
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen; -----
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke



- commissaris één stem toe; -----
- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing; -----
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en -----
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. -----

Artikel 63. Commissies -----

- 63.1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. -----
- 63.2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter. -----
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld. -----

N. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 64. Huishoudelijk Reglement -----

- 64.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken; -----
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten; -----
 - c. de orde van de vergadering; -----
 - d. de instructie aan het Bestuur; -----
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies; -----
 - f. het behandelen van klachten; -----
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----



- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; -----
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2; -----
 - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; --
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8; -----
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en ----
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. -----
- 64.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. -----
- 64.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----
- 64.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5. -----
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing. -----
- 64.5. Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen. -----
- O. Wijziging van de Akte -----**
- Artikel 65. Wijziging van de Akte -----**
- 65.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. -----
- 65.2. In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden (4/5) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt. -----
- 65.3. In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----
- 65.4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen. -----
- 65.5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging



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

- 65.6. Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. -----
- 65.7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen. -----
- 65.8. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen. -----
- 65.9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. -----
- 65.10. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge-
maakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. -----

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging -----

Artikel 66. Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging -----

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

Q. Geschillenbeslechting -----

Artikel 67. Geschillenbeslechting -----

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

R. Indexering -----



Artikel 68. Indexering -----

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

S. Slotbepaling -----

Artikel 69. Slotbepaling -----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald. -----

BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN -----

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt ter zake van de appartementsrechten verwezen naar: -----

A. de aankomstitel (deel 75904, nummer 155), waarin onder meer woordelijk staat vermeld: -----

"A. Het gebruik van definities -----

1. In deze akte worden de volgende definities gehanteerd: -----

Gemeente: -----
de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179; -----

Koper: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Newport Nesselande Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24405586, die bij het verlenen van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Newport Nesselande C.V., gevestigd en kantoorhoudende te (3528 BP), Ptolemaeuslaan 80, Utrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 24407636; -----

Perceel 5100: -----
*het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcalaan-Siciliëboulevard te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5100, circa groot drieduizend vijf vierkante***



meter (3.005 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----



- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Perceel 5101: -----

het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcaaan-Maltaplein/Cypruslaan te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5101**, circa groot **drieduizend tweenzestig vierkante meter (3.062 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk



recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Onroerende Zaak: -----

Perceel 5100, Perceel 5101 en het perceel grond waarop het Opstalrecht rust tezamen; -----

Opstalrecht: -----

de bij de Opstalrechtakte ter zake van het perceel grond kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166** (afkomstig van een gedeelte van het vervallen kadastrale perceel met nummer 2234), groot honderdvijfenvijftig vierkante meter (155m²) waaraan door het Kadaster een administratieve grens en –oppervlakte is toegekend verleende recht van opstal, welk perceel grond volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk



recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderd achtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----

Opstalrechtakte: -----
de op twaalf september tweeduizend zeven voor mr. G.Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte, waarvan op dertien september tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, deel 53037, nummer 63, bij welke akte ten behoeve van de Gemeente het Opstalrecht is gevestigd, mede in verband met de bijhoudingsverklaring de dato dertien september tweeduizend zeven van genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, ingeschreven in vermelde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 deel 53037 nummer 67; -----

Tekening: -----
de aan de Akte als Bijlage 1 gehechte tekening met plotnaam vk_winkelcentrum_fase2, de dato zeventien november tweeduizend achttien, waarop Perceel 5100 en Perceel 5101, beide afkomstig van het vervallen kadastrale perceel gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5002, met grijze arcering schetsmatig staan aangegeven. -----



Verkochte: -----
Perceel 5100, Perceel 5101 en het Opstalrecht tezamen. -----

2. Tenzij anders blijkt, zijn de overigens met een hoofdletter aangegeven begrippen gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007). -----

In de Algemene Voorwaarden dient voor (de definitie) Bouwvergunning gelezen te worden Omgevingsvergunning (voor het bouwen)." -----

Enzovoorts. -----

"C. Levering en Bepalingen" -----

Enzovoorts. -----

"2. Bepalingen" -----

Partijen zijn de Koopovereenkomst en de levering en aanvaarding aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in de Koopovereenkomst en onder de hierna onder 2.1 te noemen Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, waaronder de hierna onder 2.2 te vermelden bijzondere bepalingen. -----

2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) -----

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007. -----

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. -----

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: -----

Artikel 4 -----

Risico bij Bodemverontreiniging -----

4.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3. -----

4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch



sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil. -----

4.3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande. -----
(...) -----

Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. -----

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet. -----

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

13.1. De Eigenaar is verplicht: -----

a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----

b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----

c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----

d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----

e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare



doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaatsen de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; -----

alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed; -----

f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; -----

g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; -----

indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; -----

de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht; -----

h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan. -----

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. -----

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. -----

Artikel 14 -----

Toestemmingen -----

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: -----

a. te splitsen in appartementsrechten, of -----

b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; -----

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. -----

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn



verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. -----

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: -----

a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----

b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. -----

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing. -----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. -----

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. -----

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals: -----

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; -----

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering. -

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." -----

"2.2. Bijzondere Voorwaarden" -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 3. Bijzondere lasten en beperkingen" -----

Enzovoorts. -----

"3.3. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 53037, nummer 63), waarbij de Gemeente het Opstalrecht in eigendom heeft verkregen, waarin onder meer het navolgende



is opgenomen, woordelijk luidende: -----
"- **Fase 1:** de eerste fase van het te realiseren bouwprogramma, de blokken A en B, omvattende: tweehonderd vierentachtig (284) Middeldure en Dure Woningen, negenenvijftig (59) Beleggers Huurwoningen, circa achtduizend zeshonderdvijftig vierkante meter (8.750 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, waarvan minimaal vijfhonderdvijftig vierkante meter (550 m²) is bestemd voor fitness, alsmede zeshonderd elf (711) parkeerplaatsen, conform parkeerbalans als onderdeel van de bouw aanvraag, bestaande uit zeshonderd eenenveertig (641) gebouwde parkeerplaatsen en zes (6) gebouwde motorparkeerplaatsen in de parkeerkelder, alsmede vierenzestig (64) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, -----

welke Fase 1 dient te worden gebouwd overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/6453/33 ingeschreven bouwplan, omvattende Fase 1 en de eengezinswoningen van Fase 2, voor welk bouwplan op acht december tweeduizend zes een bouwvergunning is verleend. -----

- **Fase 2:** de tweede fase van het bouwprogramma, blok C, omvattende: éénhonderd éénentwintig (121) Middeldure en Dure Woningen, waarvan achtentwintig (28) in de vorm van eengezinswoningen, circa éénduizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, twaalf (12) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, conform de parkeerbalans als onderdeel van de bouw aanvraag." -----

Enzovoorts. -----

"-**Onroerende zaak:** een perceel grond gelegen te Rotterdam Nesselande deelgebied 4, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam 14e afdeling, sectie BC, nummer 2234, groot twee hectare eenendertig are en zestig centiare (2 ha 31 a 60 ca), onder voorbehoud van de Gemeente van het hierna in Artikel 12 vermelde recht van opstal." -----

Enzovoorts. -----

"-**Project:** Fase 1, Fase 2 en de tot het Project behorende openbaar toegankelijke winkelplein en de op de winkels gelegen binnenterreinen van blok A en C." -----

Enzovoorts. -----

"**Artikel 12. Vestiging recht van opstal** -----

12.1. Partijen wensen voorts bij deze Akte te vestigen ten behoeve van Verkooper een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal zal worden gevestigd op een gedeelte van de Onroerende Zaak, zoals met arcering is aangegeven op de aan deze Akte gehechte en in de Openbare Registers in te schrijven tekening,



hierna aan te duiden als: "**het Perceelsgedeelte**". -----

12.2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vestigt Koper (hierna in dit artikel ook "**Eigenaar**") ten laste van het Perceelsgedeelte en ten behoeve van Verkoper (hierna in dit artikel ook "**Opstaller**") het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal Verkoper aanvaardt ("**Recht van Opstal**"). -----

12.3. Het Recht van Opstal heeft de volgende inhoud: -----
het zakelijk recht om op en boven het Perceelsgedeelte, een deel van Fase 2 ("**Opstallen**") te realiseren op en boven maaiveldniveau, welk recht voorts inhoudt het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de Opstallen. Indien een waterkerende laag wordt aangebracht zal deze behoren tot het recht van opstal en zal alsdan de uiteindelijke grens zijn van de onderkant van het recht van opstal, zodat Opstaller volledig eigenaar blijft van de boven dit niveau aanwezige grond(en) met zich daarop bevindende opstallen. -----

12.4. Het Recht van Opstal is voorts gevestigd onder de volgende voorwaarden: -----

Retributie -----
Terzake het Recht van Opstal is de Opstaller geen retributie verschuldigd jegens de Eigenaar. -----

Duur van het Recht van Opstal -----
Het Recht van Opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden. -----

Kabels en leidingen -----
De Eigenaar van het Perceelsgedeelte is gerechtigd een derde toe te staan kabels en leidingen op of in het Perceelsgedeelte te leggen, te houden en te onderhouden en zonodig te vervangen, indien de Eigenaar van het Perceelsgedeelte daartoe bij of krachtens de wet gehouden is. -----

Activiteiten -----
- De Opstaller is gerechtigd van het Perceelsgedeelte te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het realiseren, hebben, in stand houden, wijzigen van de Opstallen. De Opstaller dient de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte van de werkzaamheden in kennis stellen. --
- Bij de uitoefening van bevoegdheden behorende bij het Recht van Opstal zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken. -----
- Voor het geval (herstel)werkzaamheden door Opstaller nodig zijn, waaronder begrepen (herstel)werkzaamheden aan de Opstallen en hierdoor de openbare ruimte wordt aangetast, komen de kosten van herstel van die aantasting voor



rekening van Opstaller. De Gemeente is verplicht de openbare ruimte, gelegen naast de Opstallen te beheren en te onderhouden en is daarbij gehouden beschadigingen aan de Opstallen te voorkomen. Mocht toch schade worden toegebracht aan de Opstallen, dan komt deze voor rekening van de Gemeente. -

Onderopstal -----
Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het Recht van Opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. -----

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft. -----

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het Recht van Opstal teniet, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen. -----

Overdracht -----
Het Recht van Opstal kan door de Opstaller niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden overgedragen of toebedeeld. De schriftelijke toestemming van de Eigenaar is echter niet vereist, voor zover appartementsrechten in Fase 2, bij de splitsing van welke appartementsrechten het Recht van Opstal is betrokken, worden overgedragen aan derden. -----

Splitsing in appartementsrechten -----
De Eigenaar verleent Opstaller voor zover nodig reeds nu voor alsdan de toestemming als bedoeld in artikel 106 lid 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het Recht van Opstal te betrekken in een splitsing in appartementsrechten.

Einde van het Recht van Opstal -----
Het Recht van Opstal kan enkel tenietgaan door vermenging of door afstand. Partijen hebben geen mogelijkheid tot opzegging en voor zover noodzakelijk sluiten zij dit uit. -----

Recht van wegneming, vergoeding -----
De Opstaller heeft bij het einde van zijn recht niet de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. Voorts heeft de Opstaller geen recht op een vergoeding van de waarde van voormelde gebouwen, werken en beplantingen, indien de Opstaller voormelde gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd en indien het Perceelsgedeelte een andere bestemming had dan die van woningbouw." -----

Enzovoorts. -----
"Artikel 14. Vestigen van erfdienstbaarheden, opschortende voorwaarde



14.1. Multi, dan wel diens rechtsopvolger wegens verkrijging onder bijzondere dan wel onder algemene titel, is voornemens om naast Fase 1, Fase 2 te realiseren. De Gemeente is thans eigenaar van de grond en gerechtigde tot het bij deze akte voorbehouden Recht van Opstal met betrekking tot het Perceelsgedeelte, op welke grond en op welk Perceelsgedeelte Fase 2 zal worden gerealiseerd. Het gebouw welke op Fase 1 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok A en Blok B**". Het gebouw welke op Fase 2 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok C**". -----

14.2. Multi en de Gemeente komen bij dezen overeen de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen, onder de opschortende voorwaarde dat Fase 2 wordt gerealiseerd. -----

14.3. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van: -----

- de toegangsweg, welke de in- en uitrit vormt van het expeditiehof en het parkeerterrein, zich bevindende aan de noordzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B en welke tevens de in- en uitrit vormt van het parkeerterrein, zich bevindende aan de zuidwestzijde op niveau nul (0) van Blok C; -----

- een kpn-kast en een fiber to the home-kast (ftth-kast), zich bevindende naast het vluchtpad aan de noordoostzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B; -
- het winkelplein gelegen op de grond bij Blok A en Blok B om te komen van en te gaan naar Blok C. -----

De schulden, kosten en eventuele opbrengsten van voormelde in- en uitrit, kpn-kast en fiber to the home-kast (ftth-kast) zullen vanaf het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van Blok C worden verdeeld over het dienende erf en het heersend erf en wel in de verhouding van respectievelijk één (1) staat tot twee (2). -----

14.4. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van de arcade, welke zich zal bevinden aan de westzijde van Blok C, om te komen van en te gaan naar van Blok A en B. -----

14.5. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten behoeve en laste van Blok A en Blok B, en ten behoeve en ten laste van Blok C - Blok A en Blok B respectievelijk Blok C in dit artikellid zowel aan te duiden



als: **"het dienende erf"** als **"het heersend erf"** - derhalve over en weer, inhoudende de verplichting voor het dienende erf: -----

- om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf in voorkomend geval gebruik maken van het dienende erf om ingeval van nood te voet te vluchten naar de openbare weg over de zich in het dienende erf bevindende vluchtroutes. -----
- om te dulden dat de toestand waarin Blok A en Blok B en Blok C zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainage systemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen: -----
- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersende en dienende erf bevindende opstallen worden gedragen door de eigenaars die daarvan profiteren; -----
- de eigenaars van het heersende erf zijn bevoegd het dienende erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing." -----

3.4. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door de Koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen en verplicht de Koper zich tot nakoming van de uit die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 5. Bouw- en aanlegplicht -----

5.1. De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak te realiseren respectievelijk aan te leggen: -----

- achtentwintig (28) grondgebonden eengezinswoningen in de middeldure of dure koopsector; -----
- vierenveertig (44) koopappartementen; -----
- negenenveertig (49) (beleggers) huurappartementen in de dure huursector;
- circa duizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250m²) verhuurbaar vloerooppervlakte kantoorruimte of ruimte voor maatschappelijke doeleinden;



alsmede -----
- een gemeenschappelijke te beheren binnentuin, -----
overeenkomstig de bij de Gemeente ingeschreven bouwplannen onder dossiernummers OMV2006/00-5158/33/01 en OMV2008/1513/33 waarvoor op respectievelijk acht december tweeduizend zes en zeventwintig december tweeduizend tien door de Gemeente de omgevingsvergunningen zijn verleend.
5.2. Onder verhuurbaar vloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580. -----

Artikel 6. Bestemming en Gebruik -----

6.1. De Onroerende Zaak is bestemd voor koopwoning, huurwoning, binnentuin, kantoor en maatschappelijke doeleinden zulks uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden. -----

Artikel 7. Verkoop woningen / Doorverkoop / Antispeculatiebeding -----

7.1. Koper is verplicht, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement per persoon/huishouden te verkopen. Het is de Koper niet toegestaan de woningen te verkopen door middel van veiling. -----

7.2. Koper is verplicht om bij doorverkoop van een hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen, en te laten aannemen door haar koper, zijnde eerste bewoner, hierna in dit artikel te noemen: "**koper**": -----

a. De koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de woning voor oplevering daarvan, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding. -----

b. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding. -----

c. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. -----

d. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van een geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer dan wel een



uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van de) koper(s). -----

e. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste dan wel onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste respectievelijk volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden. -----

7.3. Indien in de toekomst voor een ander anti-speculatiebeding door de Gemeente wordt gekozen dan treedt dat, indien dat gunstiger is voor de koper, in de plaats van het in dit artikel bepaalde. -----

Artikel 8. Derdenwerking -----

8.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

8.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, de onroerende zaak waarop het Opstalrecht rust daaronder begrepen, zullen overgaan op degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan, een appartementsrecht daaronder begrepen, verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. -----

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----

8.3. De Eigenaar zal: -----

a. bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte daarvan (een appartementsrecht daaronder begrepen); of -----

b. bij bezwaring van het Verkochte of een gedeelte (een appartementsrecht daaronder begrepen) daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; - zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

8.4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft het Verkochte met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing.". -----

B. voormelde akte van vestiging opstalrecht lift, mede op heden, voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: -----

"OVERWEGINGEN -----



A. Perceel -----

Eigenaar is gerechtigd tot: -----

- de eigendom van het perceel grond, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5201**, ongeveer groot duizend achthonderdzesentachtig vierkante meter (1.886m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

("Perceel 1"), -----
het recht van opstal, gevestigd bij een akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertien september tweeduizend zeven in de daartoe bestemde registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 53037 nummer 63, inhoudende het zakelijk recht om op en boven het perceel kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166**, groot honderdnegenenzestig vierkante meter (169m²), aan welk perceel door het Kadaster een administratieve kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, vanaf begane grond niveau opstellen te realiseren en in eigendom te hebben, houden, onderhouden en zo nodig te vernieuwen, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien



december negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderdachtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----

("Perceel 2"); -----

Perceel 1 en Perceel 2 hierna tezamen aan te duiden als het "Perceel". -----

("Registergoed");" -----

Enzovoorts. -----

"C. Ontwikkeling Project -----

1. Eigenaar ontwikkelt op het Perceel een complex bestaande uit kantoorruimte(n) en ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden gelegen op de begane grond en de eerste etage ("**Commerciële Ruimten**"), een gebouwdeel (het "**Kopenhagen Lakefront**") bestaande uit negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, een gebouwdeel ("**Kopenhagen Tower**") bestaande uit vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden worden gerealiseerd, ----- De Commerciële Ruimten, Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower hierna tezamen aan te duiden als "**Gebouw**". -----

D. Hoofdsplitsing -----

NNCV zal het Perceel en het Complex splitsen in drie (3) hoofdappartementsrechten, respectievelijk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Commerciële Ruimten, Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower. -----

E. Ondersplitsingen -----

Na de hoofdsplitsing zal: -----



- a. het appartementsrecht rechtgevend op Kopenhagen Lakefront, bij akte van ondersplitsing worden ondergesplitst in achtenvijftig (58) onderappartementsrechten, waarvan negenentwintig (29) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een woning en negenentwintig (29) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een berging;
- b. het appartementsrecht rechtgevend op Kopenhagen Tower, bij akte van ondersplitsing worden ondergesplitst in honderdachtentwintig (128) onderappartementsrechten, waarvan vierenzestig (64) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een woning en vierenzestig (64) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een berging. -----

F. Lift -----

Eigenaar en Mitsubishi Elevator Europe B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende te (3905 TD) Veenendaal, Schietboom 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30022258 ("**Mitsubishi**"), hebben ter zake van de realisatie en exploitatie van de hierna te vermelden lift op vijftien oktober tweeduizend negentien een overeenkomst gesloten ("**M-Use Overeenkomst**"). -----

Aan de M-Use Overeenkomst zijn onder meer de volgende bijlagen gehecht:

- een technische omschrijving ("**Technische Omschrijving**"); en -----
- een demarcatie met toelichting en tekeningen ("**Demarcatie**"). -----

Op grond van de M-Use Overeenkomst is Mitsubishi verplicht om voor eigen rekening en risico te installeren één (1) liftinstallatie(s) bij Kopenhagen Lakefront ("**Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront**"). -----

G. Overdracht M-Use Overeenkomst -----

Eigenaar zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek overdragen aan de vereniging van eigenaars die bij die akte van ondersplitsing Kopenhagen Lakefront zoals vermeld onder E. sub a is opgericht ("**Onder-VvE Kopenhagen Lakefront**"). -----

H. Opstalrecht -----

1. Eigenaar en Mitsubishi zijn bij de overeenkomst die is vastgelegd in een op vijftien oktober tweeduizend negentien getekende onderhandse akte overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van Mitsubishi een zelfstandig recht van onderopstal op het Perceel 1 zal doen vestigen door de partij ten behoeve van wie Eigenaar een opstalrecht zal vestigen, welk opstalrecht en onderopstalrecht het recht inhouden om de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront in de daarvoor bestemde liftschacht in eigendom te hebben en houden, aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.



2. Eigenaar en Opstaller komen hierbij overeen dat Eigenaar zal vestigen ten behoeve van Opstaller, die zulks zal aanvaarden, een zelfstandig recht van opstal op het Perceel 1, inhoudende het hiervoor onder H.1. vermelde recht ("**Overeenkomst tot Vestiging**"). -----

I. Onderopstalrecht -----

Eigenaar en Opstaller komen hierbij overeen dat Opstaller - na het passeren van deze akte - ten behoeve van Mitsubishi op het Perceel 1 een onderopstalrecht zal vestigen, inhoudende het hiervoor onder H.1. vermelde recht ("**Onderopstalrecht**"). -----

J. Levering opstalrecht -----

Opstaller zal het hierna bij deze akte te vestigen opstalrecht - na de vestiging van het hiervoor onder I. bedoelde onderopstalrecht - overdragen en leveren aan de Onder-VvE Kopenhagen Lakefront. -----

K. Hypotheek -----

Het Perceel 1 is niet belast met een recht van hypotheek. -----

VESTIGING OPSTALRECHT -----

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden Opstaller -----

1.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst tot Vestiging vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, die hierbij aanvaardt op het Perceel 1: -----
- het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek tot het in eigendom hebben en houden van de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront ("**Opstalrecht**"). -----

1.2. De gerechtigde tot het Opstalrecht ("**Opstaller**"), is bevoegd om de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront in de daarvoor bestemde liftschacht aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, welke liftschacht met groene kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (**bijlage 1**). -----

1.3. Ten behoeve van de in artikel 1.2 vermelde activiteiten is Opstaller bevoegd om het Perceel 1 en het Gebouw respectievelijk Kopenhagen Lakefront te doen betreden door daartoe door hem aan te wijzen personen met de ter zake van het uitoefenen van die activiteiten benodigde materialen en materieel, alles op de voor de eigenaars en/of gebruikers van het Gebouw minst bezwarende wijze. -----

Artikel 2. Duur -----

2.1. Het Opstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd." Enzovoorts. -----

"Artikel 6. Gebruik -----

6.1. Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar: -----
- de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront te slopen; en/of -----



- in Kopenhagen Lakefront andere werken aan te brengen dan de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront; en/of -----
- de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en/of -----
- Perceel 1 en/of het Gebouw mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbren- gen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is. -----

6.2. Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthou- den en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming. -----

Artikel 7. Onderhoud -----

7.1. Opstaller is verplicht de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront in stand te houden en in goede staat te onderhouden. -----

7.2. Alle werkzaamheden die Opstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met de realisatie, het onderhoud, de verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in overleg met de Eigenaar en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden. -----

Artikel 8. Vervreemding Opstalrecht -----

8.1. De Opstaller is niet bevoegd het Opstalrecht te vervreemden zonder toe- stemming van de Eigenaar. -----

8.2. De in artikel 8.1 bedoelde toestemming is niet vereist ter zake van de ver- vreemding aan de Onder-VvE Kopenhagen Lakefront die wordt opgericht bij de akte waarbij de hiervoor vermelde ondersplitsing Kopenhagen Lakefront tot stand wordt gebracht. -----

Artikel 9. Einde Opstalrecht -----

9.1. Het Opstalrecht kan uitsluitend eindigen in de gevallen en op de wijzen als vermeld in de wet. -----

Artikel 10. Wegnemingsrecht -----

10.1. Opstaller heeft bij het einde van het Opstalrecht uitsluitend de bevoegd- heid de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, in- dien Eigenaar aan de Opstaller niet de waarde vergoedt die de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront bij het einde van het Opstalrecht hebben. -----

Artikel 11. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen -----

11.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtin- gen en kettingbedingen met betrekking tot Perceel 1, wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van levering (deel 75904 nummer 155), waarin onder an- dere staat vermeld: -----

"A. Het gebruik van definities -----

1. In deze akte worden de volgende definities gehanteerd: -----



Gemeente: -----
de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179; -----

Koper: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Newport Nesselande Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24405586, die bij het verlenen van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Newport Nesselande C.V., gevestigd en kantoorhoudende te (3528 BP), Ptolemaeuslaan 80, Utrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 24407636; -----

Perceel 5100: -----
het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcalaan-Siciliëboulevard te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5100, circa groot drieduizend vijf vierkante meter (3.005 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Perceel 5101: -----
het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcaaan-Maltaplein/Cypruslaan te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5101**, circa groot **drieduizend tweenzestig vierkante meter (3.062 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei



negentienhonderd zeventenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Onroerende Zaak: -----



Perceel 5100, Perceel 5101 en het perceel grond waarop het Opstalrecht rust tezamen; -----

Opstalrecht: -----

de bij de Opstalrechtakte ter zake van het perceel grond kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166** (afkomstig van een gedeelte van het vervallen kadastrale perceel met nummer 2234), groot honderdvijfenvijftig vierkante meter (155m²) waaraan door het Kadaster een administratieve grens en –oppervlakte is toegekend verleende recht van opstal, welk perceel grond volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderd achtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----



Opstalrechtakte: -----
de op twaalf september tweeduizend zeven voor mr. G.Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte, waarvan op dertien september tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, deel 53037, nummer 63, bij welke akte ten behoeve van de Gemeente het Opstalrecht is gevestigd, mede in verband met de bijhoudingsverklaring de dato dertien september tweeduizend zeven van genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, ingeschreven in vermelde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 deel 53037 nummer 67; -----

Tekening: -----
de aan de Akte als Bijlage 1 gehechte tekening met plotnaam vk_winkelcentrum_fase2, de dato zeventien november tweeduizend achttien, waarop Perceel 5100 en Perceel 5101, beide afkomstig van het vervallen kadastrale perceel gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5002, met grijze arcering schetsmatig staan aangegeven. -----

Verkochte: -----
Perceel 5100, Perceel 5101 en het Opstalrecht tezamen. -----
2. Tenzij anders blijkt, zijn de overigens met een hoofdletter aangegeven begrippen gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007). -----
In de Algemene Voorwaarden dient voor (de definitie) Bouwvergunning gelezen te worden Omgevingsvergunning (voor het bouwen)." -----
Enzovoorts. -----

"C. Levering en Bepalingen" -----
Enzovoorts. -----

"2. Bepalingen" -----
Partijen zijn de Koopovereenkomst en de levering en aanvaarding aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in de Koopovereenkomst en onder de hierna onder 2.1 te noemen Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, waaronder de hierna onder 2.2 te vermelden bijzondere bepalingen. -----

2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) -----

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te



Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007. -----

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. -----

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: -----

Artikel 4 -----

Risico bij Bodemverontreiniging -----

4.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaarden de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3. -----

4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil. -----

4.3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande. -----
(...)

Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. -----

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen



die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geveest) of niet. -----

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

13.1. De Eigenaar is verplicht: -----

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaatsen de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; -----
- f. alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed; -----
- g. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; -----
- h. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; -----
- i. indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; -----
- j. de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht; -----
- k. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel



daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan. -----

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. -----

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. -----

Artikel 14 -----

Toestemmingen -----

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: -----

- a. te splitsen in appartementsrechten, of -----
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; -----

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. -----

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. -----

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: -----

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartements-eigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartements-eigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. -----

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartements-eigenaar overeenkomstig van toepassing. -----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. -----

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is



bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. -----

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals: -----

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; -----

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering. -

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." -----

"2.2. Bijzondere Voorwaarden" -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 3. Bijzondere lasten en beperkingen" -----

Enzovoorts. -----

"3.3. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 53037, nummer 63), waarbij de Gemeente het Opstalrecht in eigendom heeft verkregen, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende: -----

"- **Fase 1:** de eerste fase van het te realiseren bouwprogramma, de blokken A en B, omvattende: tweehonderd vierentachtig (284) Middeldure en Dure Woningen, negenenvijftig (59) Beleggers Huurwoningen, circa achtduizend zeshonderdvijftig vierkante meter (8.750 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, waarvan minimaal vijfhonderdvijftig vierkante meter (550 m²) is bestemd voor fitness, alsmede zeshonderd elf (711) parkeerplaatsen, conform parkeerbalans als onderdeel van de bouw aanvraag, bestaande uit zeshonderd eenenveertig (641) gebouwde parkeerplaatsen en zes (6) gebouwde motorparkeerplaatsen in de parkeerkelder, alsmede vierenzestig (64) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, -----

welke Fase 1 dient te worden gebouwd overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/6453/33 ingeschreven bouwplan, omvattende Fase 1 en de eengezinswoningen van Fase 2, voor welk bouwplan op acht december tweeduizend zes een bouwvergunning is verleend. -----

- **Fase 2:** de tweede fase van het bouwprogramma, blok C, omvattende: éénhonderd éénentwintig (121) Middeldure en Dure Woningen, waarvan achtentwintig (28) in de vorm van eengezinswoningen, circa éénuizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, twaalf (12) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, conform de parkeerbalans



als onderdeel van de bouwaanvraag." -----
Enzovoorts. -----

"-Onroerende zaak: een perceel grond gelegen te Rotterdam Nesselande deelgebied 4, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam 14e afdeling, sectie BC, nummer 2234, groot twee hectare eenendertig are en zestig centiare (2 ha 31 a 60 ca), onder voorbehoud van de Gemeente van het hierna in Artikel 12 vermelde recht van opstal." -----

Enzovoorts. -----

"-Project: Fase 1, Fase 2 en de tot het Project behorende openbaar toegankelijke winkelplein en de op de winkels gelegen binnenterreinen van blok A en C." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 12. Vestiging recht van opstal" -----

12.1. Partijen wensen voorts bij deze Akte te vestigen ten behoeve van Verkoper een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal zal worden gevestigd op een gedeelte van de Onroerende Zaak, zoals met arcering is aangegeven op de aan deze Akte gehechte en in de Openbare Registers in te schrijven tekening, hierna aan te duiden als: **"het Perceelsgedeelte"**. -----

12.2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vestigt Koper (hierna in dit artikel ook **"Eigenaar"**) ten laste van het Perceelsgedeelte en ten behoeve van Verkoper (hierna in dit artikel ook **"Opstaller"**) het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal Verkoper aanvaardt (**"Recht van Opstal"**). -----

12.3. Het Recht van Opstal heeft de volgende inhoud: -----
het zakelijk recht om op en boven het Perceelsgedeelte, een deel van Fase 2 (**"Opstallen"**) te realiseren op en boven maaiveldniveau, welk recht voorts inhoudt het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de Opstallen. Indien een waterkerende laag wordt aangebracht zal deze behoren tot het recht van opstal en zal alsdan de uiteindelijke grens zijn van de onderkant van het recht van opstal, zodat Opstaller volledig eigenaar blijft van de boven dit niveau aanwezige grond(en) met zich daarop bevindende opstallen. -----

12.4. Het Recht van Opstal is voorts gevestigd onder de volgende voorwaarden: -----

Retributie -----

Terzake het Recht van Opstal is de Opstaller geen retributie verschuldigd jegens de Eigenaar. -----

Duur van het Recht van Opstal -----

Het Recht van Opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden. -----



Kabels en leidingen -----
De Eigenaar van het Perceelsgedeelte is gerechtigd een derde toe te staan kabels en leidingen op of in het Perceelsgedeelte te leggen, te houden en te onderhouden en zonodig te vervangen, indien de Eigenaar van het Perceelsgedeelte daartoe bij of krachtens de wet gehouden is. -----

Activiteiten -----

- De Opstaller is gerechtigd van het Perceelsgedeelte te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het realiseren, hebben, in stand houden, wijzigen van de Opstallen. De Opstaller dient de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte van de werkzaamheden in kennis stellen. --

- Bij de uitoefening van bevoegdheden behorende bij het Recht van Opstal zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken. -----

- Voor het geval (herstel)werkzaamheden door Opstaller nodig zijn, waaronder begrepen (herstel)werkzaamheden aan de Opstallen en hierdoor de openbare ruimte wordt aangetast, komen de kosten van herstel van die aantasting voor rekening van Opstaller. De Gemeente is verplicht de openbare ruimte, gelegen naast de Opstallen te beheren en te onderhouden en is daarbij gehouden beschadigingen aan de Opstallen te voorkomen. Mocht toch schade worden toegebracht aan de Opstallen, dan komt deze voor rekening van de Gemeente. -

Onderopstal -----

Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het Recht van Opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. -----

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft. -----

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het Recht van Opstal teniet, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen. -----

Overdracht -----

Het Recht van Opstal kan door de Opstaller niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden overgedragen of toebedeeld. De schriftelijke toestemming van de Eigenaar is echter niet vereist, voor zover appartementsrechten in Fase 2, bij de splitsing van welke appartementsrechten het Recht van Opstal is betrokken, worden overgedragen aan derden. -----

Splitsing in appartementsrechten -----



De Eigenaar verleent Opstaller voor zover nodig reeds nu voor alsdan de toestemming als bedoeld in artikel 106 lid 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het Recht van Opstal te betrekken in een splitsing in appartementsrechten.

Einde van het Recht van Opstal -----

Het Recht van Opstal kan enkel tenietgaan door vermenging of door afstand. Partijen hebben geen mogelijkheid tot opzegging en voor zover noodzakelijk sluiten zij dit uit. -----

Recht van wegneming, vergoeding -----

De Opstaller heeft bij het einde van zijn recht niet de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. Voorts heeft de Opstaller geen recht op een vergoeding van de waarde van voormelde gebouwen, werken en beplantingen, indien de Opstaller voormelde gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd en indien het Perceelsgedeelte een andere bestemming had dan die van woningbouw." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 14. Vestigen van erfdienstbaarheden, opschortende voorwaarde

*14.1. Multi, dan wel diens rechtsopvolger wegens verkrijging onder bijzondere dan wel onder algemene titel, is voornemens om naast Fase 1, Fase 2 te realiseren. De Gemeente is thans eigenaar van de grond en gerechtigde tot het bij deze akte voorbehouden Recht van Opstal met betrekking tot het Perceelsgedeelte, op welke grond en op welk Perceelsgedeelte Fase 2 zal worden gerealiseerd. Het gebouw welke op Fase 1 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok A en Blok B**". Het gebouw welke op Fase 2 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok C**".* -----

14.2. Multi en de Gemeente komen bij dezen overeen de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen, onder de opschortende voorwaarde dat Fase 2 wordt gerealiseerd. -----

*14.3. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van:* -----

- de toegangsweg, welke de in- en uitrit vormt van het expeditiehof en het parkeerterrein, zich bevindende aan de noordzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B en welke tevens de in- en uitrit vormt van het parkeerterrein, zich bevindende aan de zuidwestzijde op niveau nul (0) van Blok C; -----

- een kpn-kast en een fiber to the home-kast (ftth-kast), zich bevindende naast het vluchtpad aan de noordoostzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B; -



- het winkelplein gelegen op de grond bij Blok A en Blok B om te komen van en te gaan naar Blok C. -----

De schulden, kosten en eventuele opbrengsten van voormelde in- en uitrit, kpn-kast en fiber to the home-kast (ftth-kast) zullen vanaf het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van Blok C worden verdeeld over het dienende erf en het heersend erf en wel in de verhouding van respectievelijk één (1) staat tot twee (2). -----

14.4. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van de arcade, welke zich zal bevinden aan de westzijde van Blok C, om te komen van en te gaan naar van Blok A en B. -----

14.5. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten behoeve en laste van Blok A en Blok B, en ten behoeve en ten laste van Blok C - Blok A en Blok B respectievelijk Blok C in dit artikellid zowel aan te duiden als: "**het dienende erf**" als "**het heersend erf**" - derhalve over en weer, inhoudende de verplichting voor het dienende erf: -----

- om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf in voorkomend geval gebruik maken van het dienende erf om ingeval van nood te voet te vluchten naar de openbare weg over de zich in het dienende erf bevindende vluchtroutes. -----

- om te dulden dat de toestand waarin Blok A en Blok B en Blok C zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen: -----

- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersende en dienende erf bevindende opstallen worden gedragen door de eigenaars die daarvan profiteren; -----

- de eigenaars van het heersende erf zijn bevoegd het dienende erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing." -----



3.4. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door de Koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen en verplicht de Koper zich tot nakoming van de uit die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 5. Bouw- en aanlegplicht -----

5.1. De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak te realiseren respectievelijk aan te leggen: -----

- achtentwintig (28) grondgebonden eengezinswoningen in de middeldure of dure koopsector; -----

- vierenveertig (44) koopappartementen; -----

- negenenveertig (49) (beleggers) huurappartementen in de dure huursector;

- circa duizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250m²) verhuurbaar vloeroppervlakte kantoorruimte of ruimte voor maatschappelijke doeleinden; alsmede -----

- een gemeenschappelijke te beheren binnentuin, ----- overeenkomstig de bij de Gemeente ingeschreven bouwplannen onder dossiernummers OMV2006/00-5158/33/01 en OMV2008/1513/33 waarvoor op respectievelijk acht december tweeduizend zes en zeventwintig december tweeduizend tien door de Gemeente de omgevingsvergunningen zijn verleend.

5.2. Onder verhuurbaar vloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580. -----

Artikel 6. Bestemming en Gebruik -----

6.1. De Onroerende Zaak is bestemd voor koopwoning, huurwoning, binnentuin, kantoor en maatschappelijke doeleinden zulks uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden. -----

Artikel 7. Verkoop woningen / Doorverkoop / Antispeculatiebeding -----

7.1. Koper is verplicht, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement per persoon/huishouden te verkopen. Het is de Koper niet toegestaan de woningen te verkopen door middel van veiling. -----

7.2. Koper is verplicht om bij doorverkoop van een hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen, en te laten aannemen door haar koper, zijnde eerste bewoner, hierna in dit artikel te noemen: "koper": -----



- a. De koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de woning voor oplevering daarvan, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding. -----
- b. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding. -----
- c. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. -----
- d. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van een geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer dan wel een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van de) koper(s). -----
- e. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste dan wel onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste respectievelijk volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden. -----

7.3. Indien in de toekomst voor een ander anti-speculatiebeding door de Gemeente wordt gekozen dan treedt dat, indien dat gunstiger is voor de koper, in de plaats van het in dit artikel bepaalde. -----

Artikel 8. Derdenwerking -----

- 8.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 8.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, de onroerende zaak waarop het Opstalrecht rust daaronder begrepen, zullen overgaan op degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan, een appartementsrecht daaronder begrepen, verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van



de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. -----
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----

8.3. De Eigenaar zal: -----
a. bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte daarvan (een appartementsrecht daaronder begrepen); of -----
b. bij bezwaring van het Verkochte of een gedeelte (een appartementsrecht daaronder begrepen) daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; - zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

8.4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft het Verkochte met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing." -----

11.2. Voorzover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke Eigenaar verplicht is aan Opstaller op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door Opstaller aanvaardt. -----

11.3. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door Eigenaar voor die derden aangenomen en verplicht Opstaller zich tot nakoming van die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen. -----

Artikel 12. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen -----

12.1. Eigenaar zijn met betrekking tot het Perceel 1 geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 14. Onderopstalrecht -----

14.1. Zodra en zolang het hiervoor onder H.1. bedoelde Onderopstalrecht bestaat, is de onderopstaller: -----

- exclusief gerechtigd tot uitoefening van de rechten die de Opstaller uit hoofde van deze akte heeft, derhalve zonder dat de Opstaller deze zelf nog kan uitoefenen, tot de uitoefening van welke rechten de gerechtigde tot het Onderopstalrecht gerechtigd is jegens zowel de Opstaller als de Eigenaar; -----
- verplicht de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen van de Opstaller als eigen verplichtingen na te komen, van welke verplichtingen nakoming kan worden gevorderd door zowel de Opstaller als de Eigenaar. -----

Artikel 15. Instemming met vestiging Onderopstalrecht -----

15.1. Eigenaar stemt hierbij in de zin van artikel 5:93, lid 2 juncto artikel 5:104,



lid 2 van het Burgerlijk Wetboek in met de vestiging van het Onderopstalrecht. Het Onderopstalrecht zal bij het einde van het Opstalrecht derhalve niet teniet gaan." -----

C. voormelde akte van vestiging onderopstalrecht lift, mede op heden, voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: -----
"OVERWEGINGEN -----

A. Perceel -----
Eigenaar is gerechtigd tot: -----

- *de eigendom van het perceel grond, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5201**, ongeveer groot duizend achthonderdzesentachtig vierkante meter (1.886m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met:* -----

- *een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----*

- *een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----*

- *een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----*

- *het zelfstandig recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen van één - voor eigen rekening en risico – te installeren liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht, welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van opstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----*

("Perceel 1"), -----
het recht van opstal, gevestigd bij een akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertien september tweeduizend zeven in de daartoe bestemde registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 53037 nummer 63, inhoudende het zakelijk recht om op en boven het perceel kadastraal bekend



gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166, groot honderdnegenenzestig vierkante meter (169m²), aan welk perceel door het Kadaster een administratieve kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, vanaf begane grond niveau opstellen te realiseren en in eigendom te hebben, houden, onderhouden en zo nodig te vernieuwen, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderdvierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderdachtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----

("Perceel 2"); -----
Perceel 1 en Perceel 2 hierna tezamen aan te duiden als het "**Perceel**". -----
 ("**Registergoed**");" -----

Enzovoorts. -----

"C. Ontwikkeling Project -----

1. Eigenaar ontwikkelt op het Perceel een complex bestaande uit kantoorruimte(n) en ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden gelegen op de begane grond en de eerste etage ("**Commerciële Ruimten**"), een gebouwdeel



(het "**Kopenhagen Lakefront**") bestaande uit negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, een gebouwdeel ("**Kopenhagen Tower**") bestaande uit vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden worden gerealiseerd, ---- De Commerciële Ruimten, Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower hierna tezamen aan te duiden als "**Gebouw**". -----

D. Hoofdsplitsing -----

Eigenaar zal het Perceel en het Gebouw splitsen in drie (3) hoofdappartementsrechten, respectievelijk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Commerciële Ruimten, Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower. -----

E. Ondersplitsingen -----

Na de hoofdsplitsing zal: -----

a. het appartementsrecht rechtgevend op Kopenhagen Lakefront ("**Appartementsrecht Kopenhagen Lakefront**"), bij akte van ondersplitsing worden ondergesplitst in achtenvijftig (58) onderappartementsrechten, waarvan negenentwintig (29) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een woning en negenentwintig (29) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een berging; -----

b. het appartementsrecht rechtgevend op Kopenhagen Tower, bij akte van ondersplitsing worden ondergesplitst in honderdachtentwintig (128) onderappartementsrechten, waarvan vierenzestig (64) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een woning en vierenzestig (64) onderappartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven van een berging. -----

F. Lift / Overeenkomst M-Use -----

Eigenaar en Onderopstaller hebben ter zake van de realisatie en exploitatie van de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront (zoals hierna gedefinieerd) een overeenkomst gesloten. Vermelde overeenkomst is neergelegd in een door Eigenaar en Onderopstaller ondertekende onderhandse akte ("**Overeenkomst M-Use**"). -----

Aan de Overeenkomst M-Use zijn onder meer de volgende bijlagen gehecht:

- een technische omschrijving ("**Technische Omschrijving**"); en -----
- een demarcatie met toelichting en tekeningen ("**Demarcatie**"). -----

Voor de technische omschrijving van de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront en de demarcatie tussen de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Lakefront wordt derhalve verwezen naar vermelde bijlagen van de Overeenkomst M-Use. -----

G. Overdracht Overeenkomst M-Use -----



Eigenaar zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek overdragen aan de vereniging van eigenaars, die wordt opgericht bij de akte van ondersplitsing van het Appartementsrecht Kopenhagen Lakefront ("**Onder-VvE Kopenhagen Lakefront**"). -----

H. Liftschacht, Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront -----

1. In de ruimten waarop het Appartementsrecht Kopenhagen Lakefront recht geeft, wordt een liftschacht gerealiseerd welke liftschacht met groene kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (**bijlage 1**) ("**Liftschacht**"). -----

2. Onderopstaller zal in de Liftschacht een liftinstallatie realiseren, welke liftinstallatie onder meer omvat de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding, zoals deze nader zijn gespecificeerd op de Technische Omschrijving en de Demarcatie (de "**Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront**"). -----

I. Vestiging opstalrecht, vestiging Onderopstalrecht -----

1. Eigenaar en Onderopstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van Opstaller een zelfstandig recht van (onder)opstal op het Perceel 1 zal vestigen, inhoudende het recht om in de Liftschacht gelegen in Kopenhagen Lakefront en op respectievelijk in het Perceel 1 de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. Vermelde overeenkomst ("**Overeenkomst**"), is neergelegd in een op vijftien oktober tweeduizend negentien door Eigenaar, Onderopstaller en de aannemer van het Gebouw ondertekende onderhandse akte. -----

2. Eigenaar heeft ten behoeve van Opstaller op het Perceel 1 een opstalrecht gevestigd om de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen ("**Opstalrecht**"), bij een mede op heden voor (een waarnemer van) mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de landelijke openbare registers voor registergoederen. -----

3. Eigenaar en Opstaller zijn in de akte vestiging opstalrecht overeengekomen dat Opstaller ten behoeve van Onderopstaller een zelfstandig onderopstalrecht zal vestigen. -----

4. Opstaller en Onderopstaller komen hierbij overeen het hiervoor bedoelde onderopstalrecht te vestigen ("**Overeenkomst Onderopstalrecht**"). -----

J. Levering opstalrecht -----

Opstaller zal het Opstalrecht overdragen en leveren aan de Onder-VvE Kopenhagen Lakefront. -----



K. Hypotheek -----

Het Perceel 1 is niet belast met een recht van hypotheek. -----

VESTIGING ONDEROPSTALRECHT -----

Artikel 1. Vestiging Onderopstalrecht, bevoegdheden -----

1.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst Onderopstalrecht vestigt Opstaller hierbij ten behoeve van Onderopstaller, die hierbij aanvaardt, op het Perceel 1: -----

- het zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek tot het in eigendom hebben en houden van de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront ("**Onderopstalrecht**"). -----

1.2. Het Onderopstalrecht houdt in de bevoegdheid van Onderopstaller om in en op het Perceel 1 en Kopenhagen Lakefront, en dan met name in de Liftschacht, de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. De Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront omvat de volledige liftinstallatie waaronder begrepen maar niet beperkt tot de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding.

1.3. Ten behoeve van de in artikel 1.2 vermelde activiteiten is Onderopstaller bevoegd om het Perceel 1 en het Gebouw respectievelijk Kopenhagen Lakefront te doen betreden door daartoe door hem aan te wijzen personen met de ter zake van het uitoefenen van die activiteiten benodigde materialen en materieel, alles op de voor de eigenaars en/of gebruikers van het Gebouw minst bezwarende wijze. -----

Artikel 2. Instemming Eigenaar vestiging Onderopstalrecht -----

2.1. Eigenaar, in haar hoedanigheid van eigenaar van het Perceel 1, stemt hierbij in met de vestiging van het Onderopstalrecht conform artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 3. Duur -----

3.1. Het Onderopstalrecht gaat in op heden en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Onderopstalrecht kan eindigen op de in de wet, de Overeenkomst M-Use en de in deze akte genoemde gronden." ----
Enzovoorts. -----

"Artikel 7. Gebruik -----

7.1. Het is Onderopstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller: -----

- a. de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront te slopen; -----
- b. andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront; -----
- c. de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en -----



d. het Perceel 1 en/of het Gebouw mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Opstaller gevaar, schade of hinder te duchten is. -----

7.2. Opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming. -----

Artikel 8. Onderhoud -----

8.1. Onderopstaller is verplicht de Liftinstallaties in stand te houden en in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst M-Use. -----

8.2. Alle werkzaamheden die de Onderopstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud, verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in onderling overleg tussen Opstaller en Onderopstaller en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden. -----

Artikel 9. Verzekering -----

9.1. Onderopstaller zal de Liftinstallaties bij een solide verzekeringmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde en tegen wettelijke aansprakelijkheid verzekeren en verzekerd houden. -----

Op verzoek van Opstaller zal Onderopstaller een kopie van de polis en een betalingsbewijs van de laatste premie verstrekken. -----

Artikel 10. Vervreemding Onderopstalrecht -----

10.1. Onderopstaller is zonder schriftelijke toestemming van Opstaller niet bevoegd: -----

a. het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of toe te delen; -----

b. het Onderopstalrecht te splitsen; -----

c. een beperkt recht op het Onderopstalrecht te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek en daarvan uitgezonderd een recht van hypotheek); -----

d. ten aanzien van het Onderopstalrecht kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen; -----

e. het Onderopstalrecht te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven, anders dan voorzien in de Overeenkomst M-Use of een daarvoor in de plaats tredende overeenkomst. -----

Opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Opstaller mag aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat de opvolgend Onderopstaller gebonden zal zijn aan de verplichtingen die gelden uit hoofde



van de Overeenkomst M-Use dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst. -----

10.2. De in artikel 11.1 bedoelde toestemming is niet vereist: -----

a. indien Onderopstaller het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk vreemdt aan een groepsmaatschappij als bedoeld in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek van Onderopstaller, mits aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap dan ook de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst M-Use dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst worden overgedragen; en/of -----

b. ingeval van executie van het Onderopstalrecht door een hypotheekhouder. Indien Onderopstaller haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst M-Use bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek wenst over te dragen aan rechtspersonen of vennootschappen die aantoonbaar ervaring hebben met de exploitatie van liftinstallaties en naar objectieve maatstaven voldoende geëquipeerd zijn de verplichtingen van Onderopstaller uit de Overeenkomst M-Use over te nemen, zal Opstaller haar medewerking aan overdracht van het Onderopstalrecht aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap alleen op redelijke gronden mogen onthouden. Indien Onderopstaller een schriftelijk verzoek tot medewerking doet aan Opstaller per aangetekende post en Opstaller daar niet binnen twee maanden schriftelijk op heeft gereageerd, stuurt Onderopstaller een herinnering per aangetekende post. Indien Opstaller daar niet binnen een maand schriftelijk op heeft gereageerd, wordt de medewerking van Opstaller geacht te zijn verleend.

10.3. Ingeval het Onderopstalrecht op enig moment aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de in deze akte opgenomen opstalvoorwaarden. -----

Artikel 11. Einde Onderopstalrecht -----

11.1. Onderopstaller is bevoegd het Onderopstalrecht op te zeggen, per direct, indien Onderopstaller op grond van de Overeenkomst M-Use gehouden is om het Onderopstalrecht te beëindigen. -----

11.2. Opstaller kan het Onderopstalrecht uitsluitend opzeggen indien: -----

a. Onderopstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte; en/of -----

b. rechtens vaststaat dat de Overeenkomst M-Use is beëindigd (op welke grond dan ook) en de eventueel volgens de Overeenkomst M-Use te betalen restwaardevergoeding is voldaan; en/of -----

c. Onderopstaller (i) failliet is verklaard of aan Onderopstaller surséance van betaling is verleend en (ii) de eventueel volgens de Overeenkomst M-Use te betalen restwaardevergoeding is voldaan. -----



De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Onderopstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven. -----
Opstaller stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en Perceel 1 en de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen. -----

Artikel 12. Wegnemingsrecht -----

12.1. Onderopstaller heeft tijdens de duur van het Onderopstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van Opstaller tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst M-Use. -----

Artikel 13. Vergoedingsrecht bij einde Onderopstalrecht -----

13.1. Onderopstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallatie Kopenhagen Lakefront ten tijde van de beëindiging van het Onderopstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst M-Use. -----

Artikel 14. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen -----

14.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot Perceel 1, wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van levering (deel 75904 nummer 155), waarin onder andere staat vermeld: -----

"A. Het gebruik van definities -----

1. In deze akte worden de volgende definities gehanteerd: -----

Gemeente: -----

de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179; -----

Koper: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Newport Nesselande Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24405586, die bij het verlenen van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Newport Nesselande C.V., gevestigd en kantoorhoudende te (3528 BP), Ptolemaeuslaan 80, Utrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 24407636; -----

Perceel 5100: -----

het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de



*Menorcaalaan-Siciliëboulevard te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5100**, circa groot **drieduizend vijf vierkante meter (3.005 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----*

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december*



negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Perceel 5101: -----
*het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcalaan-Maltaplein/Cypruslaan te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5101**, circa groot **drieduizend tweeënzeestig vierkante meter (3.062 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----*
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Onroerende Zaak: -----
Perceel 5100, Perceel 5101 en het perceel grond waarop het Opstalrecht rust tezamen; -----

Opstalrecht: -----
de bij de Opstalrechtakte ter zake van het perceel grond kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166** (afkomstig van een gedeelte van het vervallen kadastrale perceel met nummer 2234), groot honderdvijfenvijftig vierkante meter (155m²) waaraan door het Kadaster een administratieve grens en –oppervlakte is toegekend verleende recht van opstal, welk perceel grond volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderd achtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
- Opstalrechtakte:** -----
de op twaalf september tweeduizend zeven voor mr. G.Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte, waarvan op dertien september tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, deel 53037, nummer 63, bij welke akte ten behoeve van de Gemeente het Opstalrecht is gevestigd, mede in verband met de bijhoudingsverklaring de dato dertien september tweeduizend zeven van genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, ingeschreven in vermelde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 deel 53037 nummer 67; -----
- Tekening:** -----
de aan de Akte als Bijlage 1 gehechte tekening met plotnaam vk_winkelcentrum_fase2, de dato zeventien november tweeduizend achttien, waarop Per-



ceel 5100 en Perceel 5101, beide afkomstig van het vervallen kadastrale perceel gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5002, met grijze arcering schetsmatig staan aangegeven. -----

Verkochte: -----

Perceel 5100, Perceel 5101 en het Opstalrecht tezamen. -----

2. Tenzij anders blijkt, zijn de overigens met een hoofdletter aangegeven begrippen gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007). -----

In de Algemene Voorwaarden dient voor (de definitie) Bouwvergunning gelezen te worden Omgevingsvergunning (voor het bouwen)." -----

Enzovoorts. -----

"C. Levering en Bepalingen" -----

Enzovoorts. -----

"2. Bepalingen" -----

Partijen zijn de Koopovereenkomst en de levering en aanvaarding aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in de Koopovereenkomst en onder de hierna onder 2.1 te noemen Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, waaronder de hierna onder 2.2 te vermelden bijzondere bepalingen. -----

2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) -----

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007. -----

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. -----

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: -----

Artikel 4 -----

Risico bij Bodemverontreiniging -----

4.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende



Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3. -----

4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil. -----

4.3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande. -----
(...) -----

Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. -----

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet. -----

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

- 13.1. De Eigenaar is verplicht: -----
- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----



- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaatsen de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; -----
- alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed; -----
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; -----
- g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; -----
- indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; -----
- de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht; -----
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan. -----
- 13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. -----
- De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. -----
- Artikel 14** -----
- Toestemmingen** -----
- 14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: -----
- a. te splitsen in appartementsrechten, of -----
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; -----



dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. -----

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. -----

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: -----

a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartements-eigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----

b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartements-eigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. -----

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartements-eigenaar overeenkomstig van toepassing. -----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. -----

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. -----

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals: -----

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; -----

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering. -

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." -----

"2.2. Bijzondere Voorwaarden" -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 3. Bijzondere lasten en beperkingen" -----

Enzovoorts. -----



"3.3. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 53037, nummer 63), waarbij de Gemeente het Opstalrecht in eigendom heeft verkregen, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende: -----

"- **Fase 1:** de eerste fase van het te realiseren bouwprogramma, de blokken A en B, omvattende: tweehonderd vierentachtig (284) Middeldure en Dure Woningen, negenenvijftig (59) Beleggers Huurwoningen, circa achtduizend zeshonderdvijftig vierkante meter (8.750 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, waarvan minimaal vijfhonderdvijftig vierkante meter (550 m²) is bestemd voor fitness, alsmede zeshonderd elf (711) parkeerplaatsen, conform parkeerbalans als onderdeel van de bouwaanvraag, bestaande uit zeshonderd eenenveertig (641) gebouwde parkeerplaatsen en zes (6) gebouwde motorparkeerplaatsen in de parkeerkelder, alsmede vierenzestig (64) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, -----

welke Fase 1 dient te worden gebouwd overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/6453/33 ingeschreven bouwplan, omvattende Fase 1 en de eengezinswoningen van Fase 2, voor welk bouwplan op acht december tweeduizend zes een bouwvergunning is verleend. -----

- **Fase 2:** de tweede fase van het bouwprogramma, blok C, omvattende: éenhonderd énentwintig (121) Middeldure en Dure Woningen, waarvan achtentwintig (28) in de vorm van eengezinswoningen, circa éenduizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, twaalf (12) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, conform de parkeerbalans als onderdeel van de bouwaanvraag." -----

Enzovoorts. -----

"-**Onroerende zaak:** een perceel grond gelegen te Rotterdam Nesselande deelgebied 4, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam 14e afdeling, sectie BC, nummer 2234, groot twee hectare eenendertig are en zestig centiare (2 ha 31 a 60 ca), onder voorbehoud van de Gemeente van het hierna in Artikel 12 vermelde recht van opstal." -----

Enzovoorts. -----

"-**Project:** Fase 1, Fase 2 en de tot het Project behorende openbaar toegankelijke winkelplein en de op de winkels gelegen binnenterreinen van blok A en C." -----

Enzovoorts. -----

"**Artikel 12. Vestiging recht van opstal** -----



12.1. Partijen wensen voorts bij deze Akte te vestigen ten behoeve van Verkoper een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal zal worden gevestigd op een gedeelte van de Onroerende Zaak, zoals met arcering is aangegeven op de aan deze Akte gehechte en in de Openbare Registers in te schrijven tekening, hierna aan te duiden als: "**het Perceelsgedeelte**". -----

12.2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vestigt Koper (hierna in dit artikel ook "**Eigenaar**") ten laste van het Perceelsgedeelte en ten behoeve van Verkoper (hierna in dit artikel ook "**Opstaller**") het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal Verkoper aanvaardt ("**Recht van Opstal**"). -----

12.3. Het Recht van Opstal heeft de volgende inhoud: -----
het zakelijk recht om op en boven het Perceelsgedeelte, een deel van Fase 2 ("**Opstallen**") te realiseren op en boven maaiveldniveau, welk recht voorts inhoudt het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de Opstallen. Indien een waterkerende laag wordt aangebracht zal deze behoren tot het recht van opstal en zal alsdan de uiteindelijke grens zijn van de onderkant van het recht van opstal, zodat Opstaller volledig eigenaar blijft van de boven dit niveau aanwezige grond(en) met zich daarop bevindende opstallen. -----

12.4. Het Recht van Opstal is voorts gevestigd onder de volgende voorwaarden: -----

Retributie -----
Terzake het Recht van Opstal is de Opstaller geen retributie verschuldigd jegens de Eigenaar. -----

Duur van het Recht van Opstal -----
Het Recht van Opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden. -----

Kabels en leidingen -----
De Eigenaar van het Perceelsgedeelte is gerechtigd een derde toe te staan kabels en leidingen op of in het Perceelsgedeelte te leggen, te houden en te onderhouden en zonodig te vervangen, indien de Eigenaar van het Perceelsgedeelte daartoe bij of krachtens de wet gehouden is. -----

Activiteiten -----
- De Opstaller is gerechtigd van het Perceelsgedeelte te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het realiseren, hebben, in stand houden, wijzigen van de Opstallen. De Opstaller dient de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte van de werkzaamheden in kennis stellen. --
- Bij de uitoefening van bevoegdheden behorende bij het Recht van Opstal zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van



de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken. -----

- Voor het geval (herstel)werkzaamheden door Opstaller nodig zijn, waaronder begrepen (herstel)werkzaamheden aan de Opstallen en hierdoor de openbare ruimte wordt aangetast, komen de kosten van herstel van die aantasting voor rekening van Opstaller. De Gemeente is verplicht de openbare ruimte, gelegen naast de Opstallen te beheren en te onderhouden en is daarbij gehouden beschadigingen aan de Opstallen te voorkomen. Mocht toch schade worden toegebracht aan de Opstallen, dan komt deze voor rekening van de Gemeente. -

Onderopstal -----

Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het Recht van Opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. -----

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft. -----

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het Recht van Opstal teniet, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen. -----

Overdracht -----

Het Recht van Opstal kan door de Opstaller niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden overgedragen of toebedeeld. De schriftelijke toestemming van de Eigenaar is echter niet vereist, voor zover appartementsrechten in Fase 2, bij de splitsing van welke appartementsrechten het Recht van Opstal is betrokken, worden overgedragen aan derden. -----

Splitsing in appartementsrechten -----

De Eigenaar verleent Opstaller voor zover nodig reeds nu voor alsdan de toestemming als bedoeld in artikel 106 lid 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het Recht van Opstal te betrekken in een splitsing in appartementsrechten.

Einde van het Recht van Opstal -----

Het Recht van Opstal kan enkel tenietgaan door vermenging of door afstand. Partijen hebben geen mogelijkheid tot opzegging en voor zover noodzakelijk sluiten zij dit uit. -----

Recht van wegneming, vergoeding -----

De Opstaller heeft bij het einde van zijn recht niet de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. Voorts heeft de Opstaller geen recht op een vergoeding van de waarde van voormelde gebouwen, werken en beplantingen,



indien de Opsteller voormelde gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd en indien het Perceelsgedeelte een andere bestemming had dan die van woningbouw." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 14. Vestigen van erfdienstbaarheden, opschortende voorwaarde

14.1. Multi, dan wel diens rechtsopvolger wegens verkrijging onder bijzondere dan wel onder algemene titel, is voornemens om naast Fase 1, Fase 2 te realiseren. De Gemeente is thans eigenaar van de grond en gerechtigde tot het bij deze akte voorbehouden Recht van Opstal met betrekking tot het Perceelsgedeelte, op welke grond en op welk Perceelsgedeelte Fase 2 zal worden gerealiseerd. Het gebouw welke op Fase 1 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok A en Blok B**". Het gebouw welke op Fase 2 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok C**". -----

14.2. Multi en de Gemeente komen bij dezen overeen de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen, onder de opschortende voorwaarde dat Fase 2 wordt gerealiseerd. -----

14.3. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van: -----

- de toegangsweg, welke de in- en uitrit vormt van het expeditiehof en het parkeerterrein, zich bevindende aan de noordzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B en welke tevens de in- en uitrit vormt van het parkeerterrein, zich bevindende aan de zuidwestzijde op niveau nul (0) van Blok C; -----

- een kpn-kast en een fiber to the home-kast (ftth-kast), zich bevindende naast het vluchtpad aan de noordoostzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B; -

- het winkelplein gelegen op de grond bij Blok A en Blok B om te komen van en te gaan naar Blok C. -----

De schulden, kosten en eventuele opbrengsten van voormelde in- en uitrit, kpn-kast en fiber to the home-kast (ftth-kast) zullen vanaf het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van Blok C worden verdeeld over het dienende erf en het heersend erf en wel in de verhouding van respectievelijk één (1) staat tot twee (2). -----

14.4. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van de arcade, welke zich zal bevinden aan de westzijde van Blok C, om te komen van en te gaan naar



van Blok A en B. -----

14.5. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten behoeve en laste van Blok A en Blok B, en ten behoeve en ten laste van Blok C - Blok A en Blok B respectievelijk Blok C in dit artikellid zowel aan te duiden als: "**het dienende erf**" als "**het heersend erf**" - derhalve over en weer, inhoudende de verplichting voor het dienende erf: -----

- om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf in voorkomend geval gebruik maken van het dienende erf om ingeval van nood te voet te vluchten naar de openbare weg over de zich in het dienende erf bevindende vluchtroutes. -----

- om te dulden dat de toestand waarin Blok A en Blok B en Blok C zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenenrecht speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen: -----

- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersende en dienende erf bevindende opstallen worden gedragen door de eigenaars die daarvan profiteren; -----

- de eigenaars van het heersende erf zijn bevoegd het dienende erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing." -----

3.4. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door de Koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen en verplicht de Koper zich tot nakoming van de uit die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 5. Bouw- en aanlegplicht -----

5.1. De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak te realiseren respectievelijk aan te leggen: -----

- achtentwintig (28) grondgebonden eengezinswoningen in de middeldure of dure koopsector; -----



- *vierenveertig (44) koopappartementen;* -----
 - *negenenveertig (49) (beleggers) huurappartementen in de dure huursector;*
 - *circa duizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250m²) verhuurbaar vloeroppervlakte kantoorruimte of ruimte voor maatschappelijke doeleinden; alsmede* -----
 - *een gemeenschappelijke te beheren binnentuin, -----*
- overeenkomstig de bij de Gemeente ingeschreven bouwplannen onder dossiernummers OMV2006/00-5158/33/01 en OMV2008/1513/33 waarvoor op respectievelijk acht december tweeduizend zes en zeventwintig december tweeduizend tien door de Gemeente de omgevingsvergunningen zijn verleend.*
- 5.2. Onder verhuurbaar vloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580.* -----

Artikel 6. Bestemming en Gebruik -----

6.1. De Onroerende Zaak is bestemd voor koopwoning, huurwoning, binnentuin, kantoor en maatschappelijke doeleinden zulks uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden. -----

Artikel 7. Verkoop woningen / Doorverkoop / Antispeculatiebeding -----

7.1. Koper is verplicht, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement per persoon/huishouden te verkopen. Het is de Koper niet toegestaan de woningen te verkopen door middel van veiling. -----

7.2. Koper is verplicht om bij doorverkoop van een hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen, en te laten aannemen door haar koper, zijnde eerste bewoner, hierna in dit artikel te noemen: "koper": -----

a. De koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de woning voor oplevering daarvan, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding. -----

b. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding. -----

c. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. -----

d. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van specula-



tieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van een geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer dan wel een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van de) koper(s). -----

e. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste dan wel onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste respectievelijk volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden. -----

7.3. Indien in de toekomst voor een ander anti-speculatiebeding door de Gemeente wordt gekozen dan treedt dat, indien dat gunstiger is voor de koper, in de plaats van het in dit artikel bepaalde. -----

Artikel 8. Derdenwerking -----

8.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

8.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, de onroerende zaak waarop het Opstalrecht rust daaronder begrepen, zullen overgaan op degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan, een appartementsrecht daaronder begrepen, verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. -----

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----

8.3. De Eigenaar zal: -----

a. bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte daarvan (een appartementsrecht daaronder begrepen); of -----

b. bij bezwaring van het Verkochte of een gedeelte (een appartementsrecht daaronder begrepen) daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; - zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

8.4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is



wat betreft het Verkochte met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing." -----

14.2. Onderopstaller aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor in artikel vermelde lasten en beperkingen. -----

14.3. Opstaller legt op aan Onderopstaller en Onderopstaller aanvaardt de verplichtingen van persoonlijke aard die hem zijn opgelegd en welke hij op zijn beurt van Onderopstaller dient te bedingen (kettingbedingen), zoals hiervoor in artikel 15.1 vermeld. -----

De oplegging en aanvaarding van deze verplichtingen worden door Opstaller, als zaakwaarnemer van diegene(n) ten behoeve van wie deze verplichtingen zijn opgelegd, voor en namens deze(n) aangenomen. -----

Artikel 15. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen -----

15.1. Opstaller zijn met betrekking tot het Perceel 1 geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend." -----

D. voormelde akte van vestiging recht van opstal stadsverwarming, mede op heden, voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"CONSIDERANS -----

A. NNCV is eigenaar van: -----

- het perceel grond, gelegen aan de Siciliëboulevard 238 tot en met 390 (even nummers) en 396 te (3059 XT) Rotterdam, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5201**, groot duizend achthonderzesentachtig vierkante meter (1.886m²), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73 ("**Zakelijk recht Gemeente Rotterdam I**"); -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63 ("**Zakelijk recht Gemeente Rotterdam II**"); -----

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december



tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162 ("**Opstalrecht Dunea**"); -----

- het zelfstandig recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen van één - voor eigen rekening en risico – te installeren liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht, welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van opstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----

- het zelfstandig recht van onderopstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V. inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen van één - voor eigen rekening en risico – te installeren liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht, welk recht is verleend bij akte van vestiging zelfstandig recht van onderopstal mede op heden voor mij, notaris verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4; -----

("Perceel 1") -----

- het perceel grond, gelegen aan de Cypreslaan te Rotterdam, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5101**, groot drieduizend tweeënzestig vierkante meter (3.062m²), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- het Zakelijk recht Gemeente Rotterdam I; -----

- het Opstalrecht Dunea; -----

("Perceel 2") -----

- het perceel grond, gelegen aan de Menorcaaan 52 tot en met 62 (even nummers) te (3059 XK) Rotterdam, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5200**, groot duizend honderdnegentien vierkante meter (1.119m²), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- het Zakelijk recht Gemeente Rotterdam I; -----

- het Zakelijk recht Gemeente Rotterdam II; -----

- het Opstalrecht Dunea; -----

("Perceel 3") -----



Perceel 1, Perceel 2 en Perceel 3 hierna tezamen aan te duiden als het "**Registergoed**". -----

B. Op (onder meer) het Perceel 1 zal een partijen genoegzaam bekend complex bestaande uit kantoorruimte(n) en ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden gelegen op de begane grond en de eerste etage, een gebouwdeel (het Kopenhagen Lakefront) bestaande uit negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, een gebouwdeel (Kopenhagen Tower) bestaande uit vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden worden gerealiseerd ("**Complex**"). -----

C. Op Perceel 2 en Perceel 3 zullen achtentwintig (28) eengezinswoningen worden gerealiseerd ("**Grondgebonden woningen**"). -----

D. NNCV en Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende aan het adres Marten Meesweg 5 (3068 AV) te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24242021 hebben op eenendertig oktober tweeduizend negentien een aansluitovereenkomst stadswarmte gesloten ("**Aansluitovereenkomst stadswarmte**"). In de Aansluitovereenkomst stadswarmte zijn NNCV en Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. voormeld, overeengekomen dat NNCV een zelfstandig recht van opstal zal vestigen ten behoeve van Eneco op het Registergoed, een en ander conform de voorwaarden en bepalingen als hierna nader omschreven. -----

E. NNCV en Eneco zijn overeengekomen dat het recht van opstal de navolgende inhoud zal hebben: -----

het zelfstandig recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot: -----

- het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een warmte(onder)station en bijbehoren ("**Warmtestation**") in de ruimte van het Complex die (indicatief) is aangegeven op de aan deze akte als Bijlage 1 gehechte tekening en welke ruimte op kelderniveau is gelegen ("**Ruimte**"); en -----

- het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen in het Registergoed en het Complex van een distributienet en de overige werken ten behoeve van de warmtevoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk (tevens leidingwerk vanaf openbare net naar het Warmtestation) en bijbehoren naar de Grondgebonden woningen en de in het Complex gelegen woningen tot en met de warmtewisselaar en meetinrichting in de Grondgebonden woningen en de woningen in het Complex. -----



Het Warmtestation, het voormelde distributienet en de voormelde overige werken, hierna tezamen te noemen: "**Werken**". -----

Het hiervoor omschreven recht van opstal, hierna te noemen: "**Opstalrecht**".

Partijen beogen expliciet dat de gedeelten van het Registergoed waarop de Werken zich bevinden (en derhalve de Ruimte) niet kadastraal worden uitgemeten. -----

F. Ter uitvoering van het hiervoor in de considerans bepaalde, wensen partijen hierbij over te gaan tot de vestiging van het Opstalrecht. -----

De comparant verklaarde vervolgens: -----

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht -----

1.1. Ter uitvoering van de Aansluitovereenkomst stadswarmte vestigt NNCV hierbij ten behoeve van Eneco, gelijk Eneco van NNCV aanvaardt: het Opstalrecht op het Registergoed, onder de overige in deze akte opgenomen voorwaarden en bedingen." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 4. Duur van het Opstalrecht -----

4.1. Het Opstalrecht gaat in op heden en wordt gevestigd voor onbepaalde duur." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 6. Algemene Voorwaarden -----

6.1. Het Opstalrecht wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde "Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht ("A.V.Z."), voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt: -----

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieveverplichting (A.V.Z.). -----

Inhoudsopgave -----

Artikel 1 Begripsomschrijvingen -----

Artikel 2-3 Belast perceel -----

Artikel 4 Schadevergoeding -----

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur -----

Artikel 9 Geschillenregeling -----

Artikel 10 Ontbinding -----

Artikel 11 Kosten -----

Artikel 12 Overgangsbepalingen -----

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN -----

Artikel 1 -----

In deze voorwaarden wordt verstaan onder: -----



Eigenaar de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3; -----

Bedrijf Eneco Warmtenetten B.V.; -----

Belaste perceel het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd; -----

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; -----

Werken de werken zoals omschreven in de overeenkomst; -----

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.

BELAST PERCEEL -----

Artikel 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. -----

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. -----

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. --

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. -----

5 Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond. -----

Artikel 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. -----

2 Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren. -----



3 De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor: ----
a. de werken gevaar zouden kunnen lopen; -----
b. het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude 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.

4 De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren: -----

a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven; -----
b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd; -----
c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen). -----

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. -----

5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen. -----

6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande 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 -----

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

2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige 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. -----

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 van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding 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 -----

1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar. -----

2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing. -----

Artikel 8 -----

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken. -----

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. -----

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

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 -----

1 Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en



beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde. -----

2 Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen. -----

3 De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen. -----

4 Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd. -----

ONTBINDING -----

Artikel 10 -----

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

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 kosten 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." -----

6.2. Onder "het belaste perceel", als hiervoor in de A.V.Z. bedoeld, wordt verstaan: de Ruimte en de gedeelten van het Registergoed, het Complex en de



Grondgebonden woningen waarop respectievelijk waarin de Werken zijn gelegen ten tijde van de oplevering van het Complex en de Grondgebonden woningen. -----

6.3. In aanvulling op artikel 2 A.V.Z. geldt dat het bedrijf het recht heeft om via het Registergoed, het Complex en de Grondgebonden woningen te komen van of te gaan naar de Werken, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventuele vervanging van de Werken en met inachtneming van het hierna in artikel 6.4 bepaalde. -----

6.4. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 2 lid 2 A.V.Z. geldt het uitgangspunt dat de Opstaller - behoudens in geval van calamiteiten - tijdens kantooruren van het in artikel 2 lid 2 A.V.Z. omschreven recht gebruikmaakt. -----

6.5. Artikel 3.4 A.V.Z. wordt als volgt gewijzigd: -----
"De eigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren, geen roerende zaken (doen) plaatsen in eventuele ruimten in het Registergoed (waaronder begrepen de Ruimte) waarin de Werken zich bevinden, tenzij deze roerende zaken onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeiende uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel." -----

6.6. In aanvulling op de A.V.Z. geldt dat de Opstaller verplicht is om de Werken deugdelijk te verzekeren en verzekerd te houden. " -----
Enzovoorts. -----

"Artikel 8. Bijzondere lasten en/of beperkingen -----

8.1. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of verplichtingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ter zake het Registergoed wordt verwezen naar de in artikel 2.1 bedoelde akte van levering (deel 75904 nummer 155), waarin onder andere staat vermeld: -----

"A. Het gebruik van definities -----

1. In deze akte worden de volgende definities gehanteerd: -----

Gemeente: -----
de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179; -----

Koper: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Newport Nesselande Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24405586, die bij het verlenen van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire



vennootschap Newport Nesselande C.V., gevestigd en kantoorhoudende te (3528 BP), Ptolemaeuslaan 80, Utrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 24407636; -----

Perceel 5100: -----

het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcalaan-Siciliëboulevard te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5100**, circa groot **drieduizend vijf vierkante meter (3.005 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----

- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend



bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Perceel 5101: -----
het schetsmatig op de Tekening aangeduide perceel grond, gelegen aan de Menorcaaan-Maltaplein/Cypruslaan te Rotterdam, kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5101**, circa groot **drieduizend tweenzestig vierkante meter (3.062 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, welk perceel volgens kadastrale registratie is belast met: -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3851 nummer 46; -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3863 nummer 72; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 11177 nummer 7; -----
- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 63; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Dunea N.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op dertig december tweeduizend vier in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 40581 nummer 162; -----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op een september tweeduizend zestien in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 68938 nummer 165; -----

Onroerende Zaak: -----

Perceel 5100, Perceel 5101 en het perceel grond waarop het Opstalrecht rust tezamen; -----

Opstalrecht: -----

de bij de Opstalrechtakte ter zake van het perceel grond kadastraal bekend als **gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166** (afkomstig van een gedeelte van het vervallen kadastrale perceel met nummer 2234), groot honderdvijfenvijftig vierkante meter (155m²) waaraan door het Kadaster een administratieve grens en –oppervlakte is toegekend verleende recht van opstal, welk perceel grond volgens kadastrale registratie is belast met: -----



- een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Rotterdam, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op veertien december negentienhonderd vierentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 8504 nummer 73; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op drie augustus negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3608 nummer 82; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op achttien december negentienhonderd vierenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3634 nummer 117; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf oktober negentienhonderd achtenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 6097 nummer 44; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3798 nummer 86; -----
 - een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., welk recht is verleend bij akte, waarvan een afschrift is ingeschreven op zes februari negentienhonderd achtenzestig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 3854 nummer 48; -----
- Opstalrechtakte:** -----
de op twaalf september tweeduizend zeven voor mr. G.Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte, waarvan op dertien september tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, deel 53037, nummer 63, bij welke akte ten behoeve van de Gemeente het Opstalrecht is gevestigd, mede in verband met de bijhoudingsverklaring de dato dertien september tweeduizend zeven van genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, ingeschreven in vermelde openbare registers voor registergoederen in register



Hypotheek 4 deel 53037 nummer 67; -----

Tekening: -----

de aan de Akte als Bijlage 1 gehechte tekening met plotnaam *vk_winkelcentrum_fase2*, de dato zeventien november tweeduizend achttien, waarop Perceel 5100 en Perceel 5101, beide afkomstig van het vervallen kadastrale perceel gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5002, met grijze arcering schetsmatig staan aangegeven. -----

Verkochte: -----

Perceel 5100, Perceel 5101 en het Opstalrecht tezamen. -----

2. Tenzij anders blijkt, zijn de overigens met een hoofdletter aangegeven begrippen gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007). -----

In de Algemene Voorwaarden dient voor (de definitie) Bouwvergunning gelezen te worden Omgevingsvergunning (voor het bouwen)." -----

Enzovoorts. -----

"C. Levering en Bepalingen" -----

Enzovoorts. -----

"2. Bepalingen" -----

Partijen zijn de Koopovereenkomst en de levering en aanvaarding aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in de Koopovereenkomst en onder de hierna onder 2.1 te noemen Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, waaronder de hierna onder 2.2 te vermelden bijzondere bepalingen. -----

2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) -----

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007. -----

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. -----

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: -----

Artikel 4 -----



Risico bij Bodemverontreiniging -----

4.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaarden de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3. -----

4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil. -----

4.3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande. -----
(...) -----

Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. -----

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet. -----

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

13.1. De Eigenaar is verplicht: -----

a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----

b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te



beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met
bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----
c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende be-
bouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----
d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het
gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----
e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare
doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidings-
borden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aan-
gebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent
de plaatsen de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzienin-
gen worden aangebracht; -----
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet
voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze
en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed; -----
f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in
welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de
aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; -----
g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en af-
gescheiden te houden; -----
indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn
gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst
van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening
zelf te treffen; -----
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te wor-
den betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in
rekening heeft gebracht; -----
h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het
eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel
daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreem-
ding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van
een kopie van deze documenten worden volstaan. -----
13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder
a, c en d is bepaald. -----
De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden
bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financi-
eel karakter hebben. -----

Artikel 14 -----

Toestemmingen -----

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de



Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: -----
a. te splitsen in appartementsrechten, of -----
b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft
dan wonen; -----
dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van
de hiervoor vermelde rechtshandelingen. -----

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn
verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het
daarbij behorende reglement toe te zenden. -----

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder
geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: -----

a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de apparte-
mentseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----

b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende re-
glement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente,
tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente –
onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eige-
naars als van ieder van de appartements-eigenaars kunnen verlangen, dat de
akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt her-
steld. -----

14.4. Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit
artikel 14 bepaalde voor de appartements-eigenaar overeenkomstig van toe-
passing. -----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op
de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. -----

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is
bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan,
de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mede-
deling te doen. -----

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de
op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals: -----

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van
erfrecht of een afschrift van de fusieakte; -----

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering. -

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisge-
vingen schriftelijk worden gedaan." -----

"2.2. Bijzondere Voorwaarden" -----



Enzovoorts. -----

"Artikel 3. Bijzondere lasten en beperkingen" -----

Enzovoorts. -----

"3.3. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, wordt verwezen naar vermelde akte van levering (deel 53037, nummer 63), waarbij de Gemeente het Opstalrecht in eigendom heeft verkregen, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende: -----

"- **Fase 1:** de eerste fase van het te realiseren bouwprogramma, de blokken A en B, omvattende: tweehonderd vierentachtig (284) Middeldure en Dure Woningen, negenenvijftig (59) Beleggers Huurwoningen, circa achtduizend zeshonderdvijftig vierkante meter (8.750 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, waarvan minimaal vijfhonderdvijftig vierkante meter (550 m²) is bestemd voor fitness, alsmede zeshonderd elf (711) parkeerplaatsen, conform parkeerbalans als onderdeel van de bouw aanvraag, bestaande uit zeshonderd eenenveertig (641) gebouwde parkeerplaatsen en zes (6) gebouwde motorparkeerplaatsen in de parkeerkelder, alsmede vierenzestig (64) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, -----

welke Fase 1 dient te worden gebouwd overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/6453/33 ingeschreven bouwplan, omvattende Fase 1 en de eengezinswoningen van Fase 2, voor welk bouwplan op acht december tweeduizend zes een bouwvergunning is verleend. -----

- **Fase 2:** de tweede fase van het bouwprogramma, blok C, omvattende: éénhonderd éénentwintig (121) Middeldure en Dure Woningen, waarvan achtenwintig (28) in de vorm van eengezinswoningen, circa éénuizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m²) Verhuurbaar Vloeroppervlak winkelruimte, horeca, leisure en diensten, twaalf (12) parkeerplaatsen op maaiveldniveau, ter plaatse van binnentuin van blok C, conform de parkeerbalans als onderdeel van de bouw aanvraag." -----

Enzovoorts. -----

"-**Onroerende zaak:** een perceel grond gelegen te Rotterdam Nesselande deelgebied 4, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam 14e afdeling, sectie BC, nummer 2234, groot twee hectare eenendertig are en zestig centiare (2 ha 31 a 60 ca), onder voorbehoud van de Gemeente van het hierna in Artikel 12 vermelde recht van opstal." -----

Enzovoorts. -----

"-**Project:** Fase 1, Fase 2 en de tot het Project behorende openbaar toegankelijke winkelplein en de op de winkels gelegen binnenterreinen van blok A en C." -----



Enzovoorts. -----

"Artikel 12. Vestiging recht van opstal -----

12.1. Partijen wensen voorts bij deze Akte te vestigen ten behoeve van Verkoper een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal zal worden gevestigd op een gedeelte van de Onroerende Zaak, zoals met arcering is aangegeven op de aan deze Akte gehechte en in de Openbare Registers in te schrijven tekening, hierna aan te duiden als: **"het Perceelsgedeelte"**. -----

12.2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vestigt Koper (hierna in dit artikel ook **"Eigenaar"**) ten laste van het Perceelsgedeelte en ten behoeve van Verkoper (hierna in dit artikel ook **"Opstaller"**) het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal Verkoper aanvaardt (**"Recht van Opstal"**). -----

12.3. Het Recht van Opstal heeft de volgende inhoud: -----
het zakelijk recht om op en boven het Perceelsgedeelte, een deel van Fase 2 (**"Opstallen"**) te realiseren op en boven maaiveldniveau, welk recht voorts inhoudt het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de Opstallen. Indien een waterkerende laag wordt aangebracht zal deze behoren tot het recht van opstal en zal alsdan de uiteindelijke grens zijn van de onderkant van het recht van opstal, zodat Opstaller volledig eigenaar blijft van de boven dit niveau aanwezige grond(en) met zich daarop bevindende opstallen. -----

12.4. Het Recht van Opstal is voorts gevestigd onder de volgende voorwaarden: -----

Retributie -----

Terzake het Recht van Opstal is de Opstaller geen retributie verschuldigd jegens de Eigenaar. -----

Duur van het Recht van Opstal -----

Het Recht van Opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden. -----

Kabels en leidingen -----

De Eigenaar van het Perceelsgedeelte is gerechtigd een derde toe te staan kabels en leidingen op of in het Perceelsgedeelte te leggen, te houden en te onderhouden en zonodig te vervangen, indien de Eigenaar van het Perceelsgedeelte daartoe bij of krachtens de wet gehouden is. -----

Activiteiten -----

- De Opstaller is gerechtigd van het Perceelsgedeelte te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het realiseren, hebben, in stand houden, wijzigen van de Opstallen. De Opstaller dient de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte van de werkzaamheden in kennis stellen. --



- Bij de uitoefening van bevoegdheden behorende bij het Recht van Opstal zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de Eigenaar en de rechtmatige gebruiker van het Perceelsgedeelte en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken. -----

- Voor het geval (herstel)werkzaamheden door Opstaller nodig zijn, waaronder begrepen (herstel)werkzaamheden aan de Opstallen en hierdoor de openbare ruimte wordt aangetast, komen de kosten van herstel van die aantasting voor rekening van Opstaller. De Gemeente is verplicht de openbare ruimte, gelegen naast de Opstallen te beheren en te onderhouden en is daarbij gehouden beschadigingen aan de Opstallen te voorkomen. Mocht toch schade worden toegebracht aan de Opstallen, dan komt deze voor rekening van de Gemeente. -

Onderopstal -----
Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het Recht van Opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. -----

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft. -----

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van het Recht van Opstal teniet, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen. -----

Overdracht -----
Het Recht van Opstal kan door de Opstaller niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden overgedragen of toebedeeld. De schriftelijke toestemming van de Eigenaar is echter niet vereist, voor zover appartementsrechten in Fase 2, bij de splitsing van welke appartementsrechten het Recht van Opstal is betrokken, worden overgedragen aan derden. -----

Splitsing in appartementsrechten -----
De Eigenaar verleent Opstaller voor zover nodig reeds nu voor alsdan de toestemming als bedoeld in artikel 106 lid 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het Recht van Opstal te betrekken in een splitsing in appartementsrechten.

Einde van het Recht van Opstal -----
Het Recht van Opstal kan enkel tenietgaan door vermenging of door afstand. Partijen hebben geen mogelijkheid tot opzegging en voor zover noodzakelijk sluiten zij dit uit. -----

Recht van wegneming, vergoeding -----
De Opstaller heeft bij het einde van zijn recht niet de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde



zijn overgenomen, weg te nemen. Voorts heeft de Opstaller geen recht op een vergoeding van de waarde van voormelde gebouwen, werken en beplantingen, indien de Opstaller voormelde gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd en indien het Perceelsgedeelte een andere bestemming had dan die van woningbouw." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 14. Vestigen van erfdienstbaarheden, opschortende voorwaarde

14.1. Multi, dan wel diens rechtsopvolger wegens verkrijging onder bijzondere dan wel onder algemene titel, is voornemens om naast Fase 1, Fase 2 te realiseren. De Gemeente is thans eigenaar van de grond en gerechtigde tot het bij deze akte voorbehouden Recht van Opstal met betrekking tot het Perceelsgedeelte, op welke grond en op welk Perceelsgedeelte Fase 2 zal worden gerealiseerd. Het gebouw welke op Fase 1 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok A en Blok B**". Het gebouw welke op Fase 2 zal worden gerealiseerd, wordt hierna aangeduid als: "**Blok C**". -----

14.2. Multi en de Gemeente komen bij dezen overeen de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen, onder de opschortende voorwaarde dat Fase 2 wordt gerealiseerd. -----

14.3. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van: -----

- de toegangsweg, welke de in- en uitrit vormt van het expeditiehof en het parkeerterrein, zich bevindende aan de noordzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B en welke tevens de in- en uitrit vormt van het parkeerterrein, zich bevindende aan de zuidwestzijde op niveau nul (0) van Blok C; -----

- een kpn-kast en een fiber to the home-kast (ftth-kast), zich bevindende naast het vluchtpad aan de noordoostzijde op niveau nul (0) van Blok A en Blok B; -

- het winkelplein gelegen op de grond bij Blok A en Blok B om te komen van en te gaan naar Blok C. -----

De schulden, kosten en eventuele opbrengsten van voormelde in- en uitrit, kpn-kast en fiber to the home-kast (ftth-kast) zullen vanaf het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van Blok C worden verdeeld over het dienende erf en het heersend erf en wel in de verhouding van respectievelijk één (1) staat tot twee (2). -----

14.4. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten laste van Blok C, in dit artikellid aan te duiden als: "**het dienende erf**", en ten behoeve van Blok A en Blok B, in dit artikellid aan te duiden als: "**het heersend erf**", inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat de



gerechtigde(n) tot het heersend erf, gebruik maken van de arcade, welke zich zal bevinden aan de westzijde van Blok C, om te komen van en te gaan naar van Blok A en B. -----

14.5. De Gemeente en Multi vestigen bij dezen de erfdienstbaarheden ten behoeve en laste van Blok A en Blok B, en ten behoeve en ten laste van Blok C - Blok A en Blok B respectievelijk Blok C in dit artikellid zowel aan te duiden als: "**het dienende erf**" als "**het heersend erf**" - derhalve over en weer, inhoudende de verplichting voor het dienende erf: -----

- om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf in voorkomend geval gebruik maken van het dienende erf om ingeval van nood te voet te vluchten naar de openbare weg over de zich in het dienende erf bevindende vluchtroutes. -----

- om te dulden dat de toestand waarin Blok A en Blok B en Blok C zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainage systemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen: -----

- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersende en dienende erf bevindende opstallen worden gedragen door de eigenaars die daarvan profiteren; -----

- de eigenaars van het heersende erf zijn bevoegd het dienende erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plagen van onderhoud en vernieuwing." -----

3.4. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door de Koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen en verplicht de Koper zich tot nakoming van de uit die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 5. Bouw- en aanlegplicht -----

5.1. De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak te realiseren respectievelijk aan te leggen: -----



- achtentwintig (28) grondgebonden eengezinswoningen in de middeldure of dure koopsector; -----
 - vierenzeventig (44) koopappartementen; -----
 - negenenzeventig (49) (beleggers) huurappartementen in de dure huursector;
 - circa duizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250m²) verhuurbaar vloeroppervlakte kantoorruimte of ruimte voor maatschappelijke doeleinden; alsmede -----
 - een gemeenschappelijke te beheren binnentuin, -----
- overeenkomstig de bij de Gemeente ingeschreven bouwplannen onder dossiernummers OMV2006/00-5158/33/01 en OMV2008/1513/33 waarvoor op respectievelijk acht december tweeduizend zes en zeventwintig december tweeduizend tien door de Gemeente de omgevingsvergunningen zijn verleend.
- 5.2. Onder verhuurbaar vloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580. -----

Artikel 6. Bestemming en Gebruik -----

6.1. De Onroerende Zaak is bestemd voor koopwoning, huurwoning, binnentuin, kantoor en maatschappelijke doeleinden zulks uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden. -----

Artikel 7. Verkoop woningen / Doorverkoop / Antispeculatiebeding -----

7.1. Koper is verplicht, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement per persoon/huishouden te verkopen. Het is de Koper niet toegestaan de woningen te verkopen door middel van veiling. -----

7.2. Koper is verplicht om bij doorverkoop van een hiervoor vermelde eengezinswoning of koopappartement de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen, en te laten aannemen door haar koper, zijnde eerste bewoner, hierna in dit artikel te noemen: "**koper**": -----

a. De koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de woning voor oplevering daarvan, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding. -----

b. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding. -----

c. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. -----



d. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van een geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer dan wel een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van de) koper(s). -----

e. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste dan wel onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste respectievelijk volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden. -----

7.3. Indien in de toekomst voor een ander anti-speculatiebeding door de Gemeente wordt gekozen dan treedt dat, indien dat gunstiger is voor de koper, in de plaats van het in dit artikel bepaalde. -----

Artikel 8. Derdenwerking -----

8.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

8.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, de onroerende zaak waarop het Opstalrecht rust daaronder begrepen, zullen overgaan op degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan, een appartementsrecht daaronder begrepen, verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. -----

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----

8.3. De Eigenaar zal: -----

a. bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte daarvan (een appartementsrecht daaronder begrepen); of -----

b. bij bezwaring van het Verkochte of een gedeelte (een appartementsrecht daaronder begrepen) daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; -



zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

8.4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft het Verkochte met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing." -----

8.2. Voorzover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke NNCV verplicht is aan Eneco op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij door Eneco aanvaardt. -----

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door NNCV voor die derden aangenomen en verplicht Eneco zich tot nakoming van die rechten van derden voortvloeiende verplichtingen. -----

Artikel 9. Verplichtingen uit Aansluitovereenkomst stadswarmte / kettingbeding -----

9.1. In de Aansluitovereenkomst stadswarmte zijn NNCV en Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. voormeld onder meer het navolgende overeengekomen: -----

"Artikel 1. Definities -----

1.1. In deze Overeenkomst hebben begrippen die met een hoofdletter beginnen de volgende betekenis: -----

Aansluiting Stadswarmte de leiding van Eneco die de Klimaatinstallatie in de woningen (binneninstallatie) met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege het bedrijf in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars (collectief), afleversets (individueel), hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: -----

Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen (Bijlage 5); -----

Bedrijfskritische Processen processen in het Gebouw, die van wezenlijk belang zijn voor de Gebruiker en waarvoor de levering van Energie zo belangrijk én urgent is, dat deze niet voor langer dan een half uur kan worden onderbroken; Demarcatie (-tekening) de scheiding tussen de eigendommen van Wederpartij en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de bijlage 1 van de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen (Bijlage 5) en tekening locatie stadswarmte onderstation volgens tekening (Bijlage 6); -----

Energie warmte voor ruimteverwarming en warmte ten behoeve van warm tapwater; -----

Energievoorziening de Aansluitingen Stadswarmte tezamen; -----



Exploitiemoment de datum respectievelijk het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en in staat is Energie te leveren aan het Gebouw en de Grondgebonden woningen zoals omschreven in artikel 8 van deze Overeenkomst; -----

Exploatieperiode de periode van 30 jaren vanaf het Exploitatieovereenkomst gedurende welke periode Eneco krachtens deze Overeenkomst zich ertoe verplicht de Energievoorziening te exploiteren; -----

Gebouw de onroerende zaak, tevens bekend als "Kopenhagen Lakefront" en "Kopenhagen Tower" gelegen aan Siciliëboulevard 236A, 236, 238 en 240, 242A tot en met 242F, 244, 246A tot en met 246F, 248, 250A tot en met 250F, 252 tot en met 390 (even nummers), 396, 234 en 230 te Rotterdam; -----

Gebouweigenaar(s) de zakelijk gerechtigde(n) tot het Gebouw en de Grondgebonden woningen op enig moment; -----

Gebruiker de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units; -----

Grondgebonden woningen de grondgebonden woningen, gelegen aan Menorcaaan 32 tot en met 48 (even nummers) en 52 tot en met 62 (even nummers), Cypruslaan 81 tot en met 95 (oneven nummers) en Maltaplein 41 tot en met 45 (doorlopend genummerd) te Rotterdam; -----

Klimaatinstallatie de binneninstallatie/ het afgifte systeem behorende tot het Gebouw en de Grondgebonden woningen, zoals aangegeven op de Demarcatiekening; -----

Levering de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst; -----

Leveringsovereenkomst(en)de overeenkomst(en) tot levering van Energie;" -- Enzovoorts. -----

"Overeenkomst de onderhavige Aansluitovereenkomst; -----

Planning de Planning van de werkzaamheden van Eneco en Wederpartij, zoals opgenomen in artikel 7 van deze Overeenkomst; -----

*Technische Aansluitvoorwaarden de projectspecifieke "Technische Aansluitvoorwaarden" voor het Gebouw, waarin onder meer de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het in pandig leidingstelsel en aanbehoren zijn vastgelegd, met bijlages (**Bijlage 1**); -----*

Unit iedere ruimte in het Gebouw dan wel iedere woning behorende Grondgebonden woningen, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan, zoals aangegeven op de Unitlijst als onderdeel van de Technische Aansluitvoorwaarden." -----

Enzovoorts. -----

"Artikel 3. Verplichtingen Eneco" -----



Enzovoorts. -----
"3.2 Eneco zal de Aansluiting Stadswarmte aansluiten op het Gebouw en de Grondgebonden woningen conform het bepaalde in deze Overeenkomst en de Technische Aansluitvoorwaarden. Eneco zal de Energievoorziening gedurende de Exploitatieperiode exploiteren door de Gebruiker(s) van (de Units in) het Gebouw en de Grondgebonden woningen van Energie te voorzien, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst en de Leveringsovereenkomst(en). -----

3.3 Eneco zal de benodigde vergunningen voor de realisatie en exploitatie van de Energievoorziening tijdig conform de Planning voor diens rekening en risico aanvragen." -----

Enzovoorts. -----
"Artikel 4 Verplichtingen van Wederpartij" -----

Enzovoorts. -----
"4.3 Wederpartij is bekend met de aansluit-en exploitatieverplichting van Eneco uit hoofde van deze Overeenkomst en de leveringsverplichting van Eneco voortvloeiende uit de Leveringsovereenkomst(en) en, voor zover van toepassing, de Warmtewet- en regelgeving, wat inhoudt dat Wederpartij geen handelingen zal verrichten die de Levering belemmeren." -----

Enzovoorts. -----
"4.5 Indien (op enig moment) op of na het Exploitiemoment geen Leveringsovereenkomst voor een Unit in het Gebouw van kracht is, conform de Unitlijst, is de Gebouweigenaar, ongeacht of de Gebouweigenaar de desbetreffende Unit al dan niet daadwerkelijk feitelijk in gebruik heeft of doet hebben, een vergoeding verschuldigd aan Eneco ter hoogte van de vaste vergoeding zoals opgenomen in de (beëindigde) Leveringsovereenkomst(en)." -----

Enzovoorts. -----
"Artikel 8 Exploitiemoment en Levering van Energie -----

8.1 Op het Exploitiemoment is Eneco verplicht om Energie te leveren aan de Units en start de Exploitatieperiode die gelijk is aan de looptijd van deze Overeenkomst. -----

8.2 Gedurende de Exploitatieperiode is Eneco verplicht Energie te leveren aan de Gebruiker(s) van (de Units in) het Gebouw en de Grondgebonden woningen, krachtens het bepaalde in de Leveringsovereenkomst(en). Eneco garandeert dat de Energievoorziening aanwezig is, deugdelijk werkt en voldoet aan de Technische Aansluitvoorwaarden." -----

Enzovoorts. -----
"Artikel 9. Exclusiviteit Energielevering, met uitzondering van Bedrijfskritische Processen -----



9.1 Het is Wederpartij respectievelijk de Gebouweigenaar gedurende de Exploitatieperiode niet toegestaan een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren ten behoeve van het Gebouw en de Grondgebonden woningen en Energie elders in te kopen, met uitzondering van de benodigde Energie voor Bedrijfskritische Processen, waarvoor Wederpartij, voor eigen rekening en risico, een back-up voorziening mag treffen. -----

Artikel 10. Overdracht en Kettingbeding -----

10.1 Wederpartij zal Eneco zo spoedig mogelijk informeren nadat het hem bekend is dat het Gebouw en de Grondgebonden woningen worden overgedragen aan de opvolgende eigenaar(s). Wederpartij is verplicht bij de verkoop van het Gebouw en de Grondgebonden woningen rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco, alsmede bij voortzetting van deze Overeenkomst door (in dit geval) alleen de hoofd VVE (middels contractsovername als bedoeld in artikel 10.3). -----

10.2 Wederpartij verklaart jegens Eneco dat het Gebouw met bijbehorende grond in appartementsrechten zal worden gesplitst, waarna alle bij de splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten aan derden zullen worden overgedragen. Bij iedere verkoop respectievelijk overdracht van vorenbedoelde appartementsrechten is Wederpartij verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco." -----
Enzovoorts. -----

"10.4 Bij de overdracht van ieder appartementsrecht als bedoeld in artikel 10.2 en bij overdracht van iedere woning behorende tot de Grondgebonden woningen is Wederpartij verplicht om de verplichtingen van een Gebouweigenaar uit hoofde van het bepaalde in artikelen 4.3, 4.5, 9.1, 10.1, 10.2, 10.4, 10.5 en 12.1 van deze Overeenkomst aan koper middels een kettingbeding ten behoeve van Eneco op te leggen. Wederpartij dient Eneco telkens binnen 30 kalenderdagen na overdracht van (gedeelte van) het Gebouw en de Grondgebonden woningen hierover te informeren door Eneco de NAW gegevens van de koper te verschaffen. -----

10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in artikelen 4.3, 4.5, 9, 10.4 en 12.1 is Wederpartij respectievelijk de Gebouweigenaar (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) een eenmalige direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van € 350.000,= (driehonderdvijftigduizend euro), en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,= (vijfhonderd euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt. De boete dient te worden betaald binnen 14 (veertien) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist." -----



Enzovoorts. -----
"Artikel 12. Aansprakelijkheid en verzekering -----
12.1 De Gebouweigenaar (ten aanzien van het Gebouw na de juridische splitsing appartementsrechten van het Gebouw de Vereniging van Eigenaars) en Eneco verplichten zich over en weer jegens elkaar om het Gebouw en de Grondgebonden woningen respectievelijk de uitvoering van de werkzaamheden en de Energievoorziening deugdelijk te doen verzekeren, door middel van een CAR-verzekering tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en daarna via reguliere opstalverzekeringen." -----
9.2. Het bepaalde in de in Artikel 9.1 aangehaalde artikelen 4.3, 4.5, 9.1, 10.1, 10.2, 10.4, 10.5 en 12.1 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal, van het Registergoed, in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 9.1 alsmede van onderhavig artikel, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Tevens zal in de betreffende akte een derdenbeding ten behoeve van Eneco en diens rechtsopvolgers worden opgenomen. -----
Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen in artikelen 4.3, 4.5, 9, 10.4 en 12.1 door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. een eenmalige direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00), en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de in de aansluitovereenkomst gedefinieerde Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt. De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist." -----

TOESTEMMING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

Van de op grond van artikel 14.1 sub a van de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) en artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek benodigde toestemmingen van de Gemeente Rotterdam voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkt uit een brief van de Gemeente Rotterdam de dato tien oktober tweeduizend negentien van welke brief een kopie aan deze akte is gehecht. -----

VOLMACHT -----

Van de volmacht op de comparant blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht,



welke (in kopie) aan deze akte is gehecht. -----

BENOEMING BESTUURDER -----

De comparant, handelend als vermeld verklaarde tenslotte bij dezen tot eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: Newport Nesselande Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24405586. -----

SPLITSINGSVERGUNNING -----

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is voor de onderhavige splitsing niet vereist. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Weena 355 te (3013 AL) Rotterdam. -----

SLOT -----

De bij deze akte betrokken comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE -----

wordt verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld. - Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. -----

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en veertig minuten.-----

(Volgt ondertekening.) -----



VOOR AFSCHRIFT:



Aan
MR. J.C. Kuiken
ROTTERDAM

Onderwerp
OZ4 76698/188

Uw kenmerk
A-230009372 hoofdsplitsing

Geachte relatie,

Op 1-11-2019 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 76698/188.

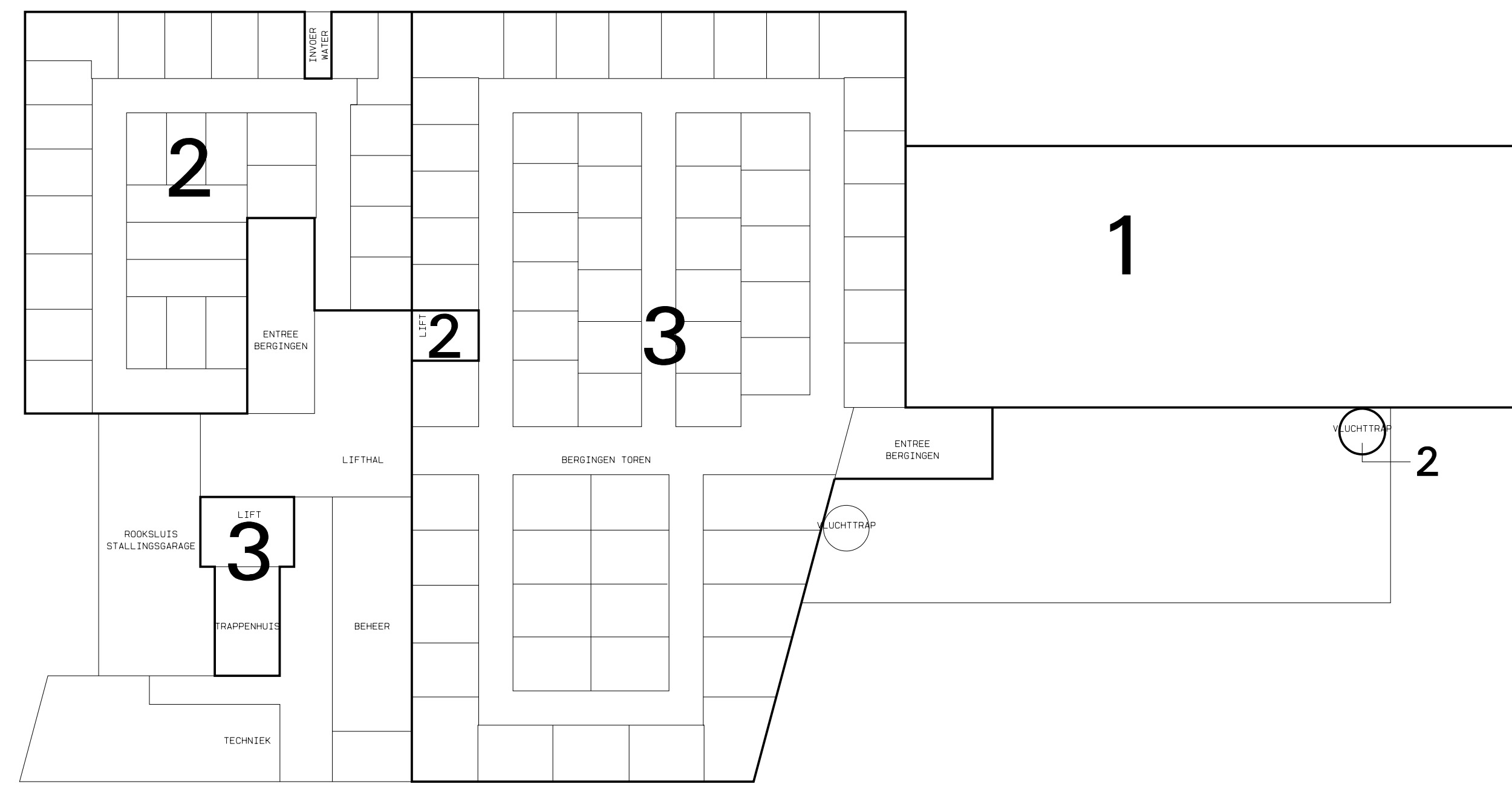
De ondertekenaar van dit stuk is: Jan Cornelis Kuiken

De inschrijving betreft de volgende stukken:

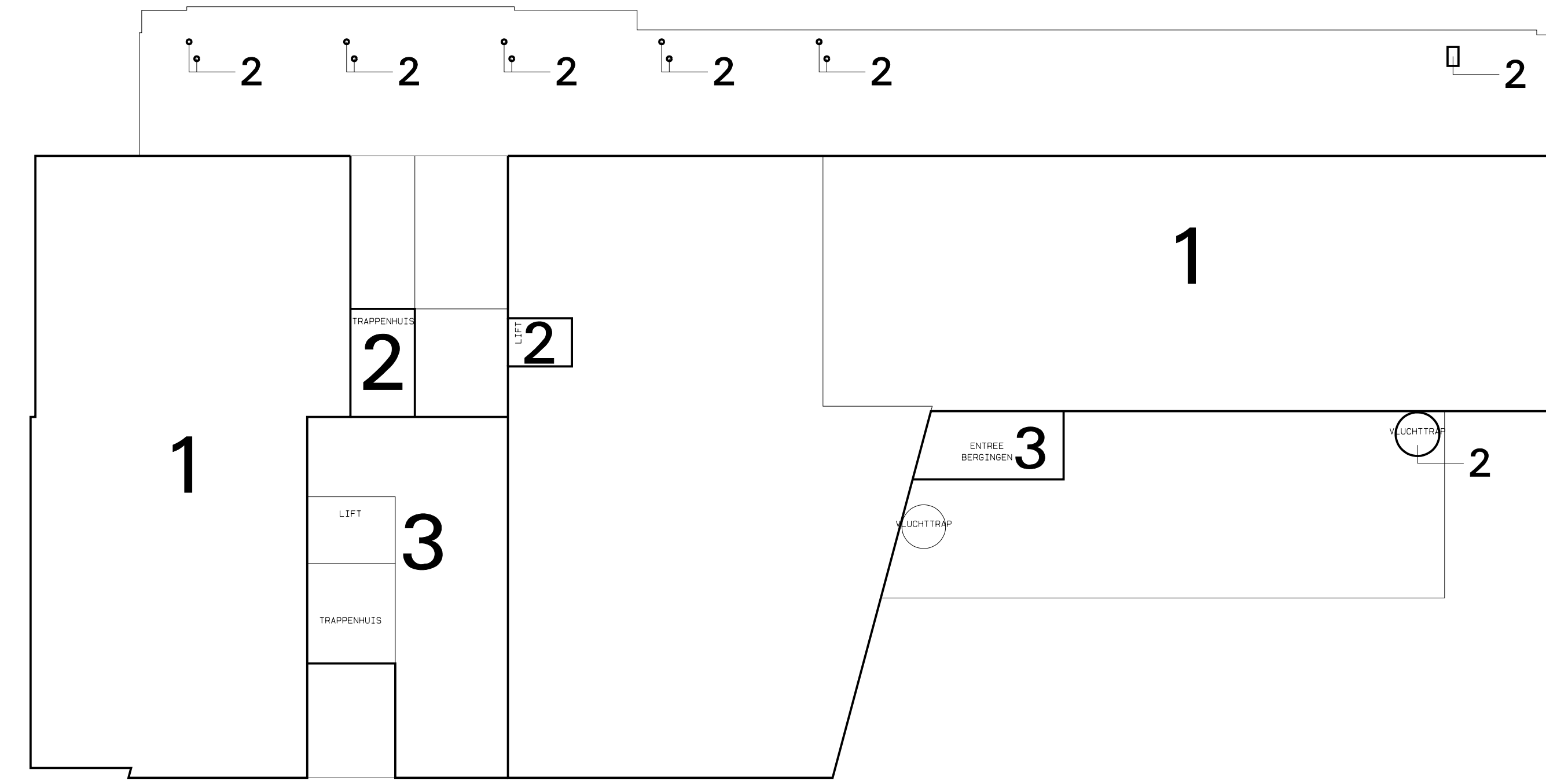
- 1 Stuk (Digitaal) : 230009372 hoofdsplitsing.pdf
- 2 Bijlage: 20191014000191

Met vriendelijke groeten,

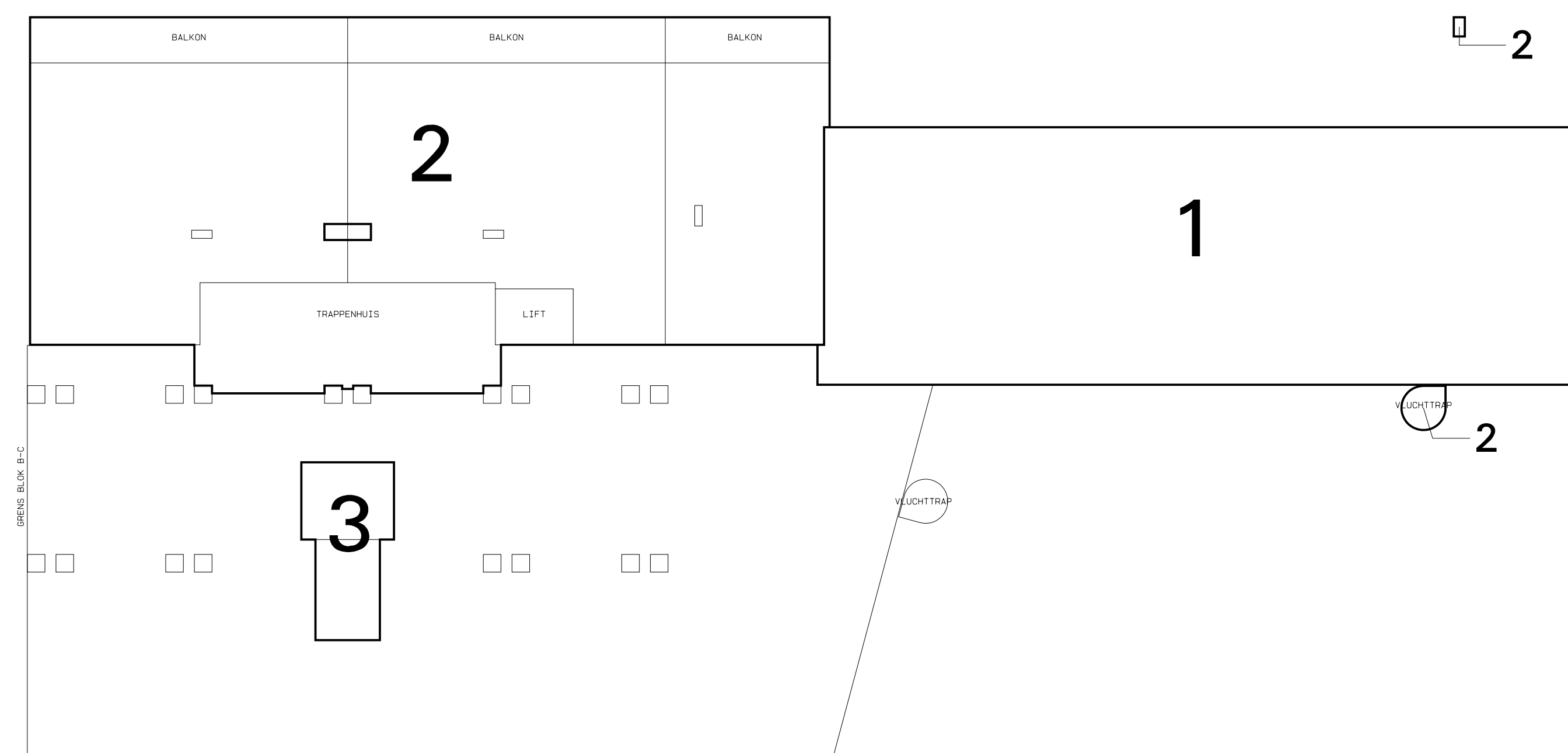
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



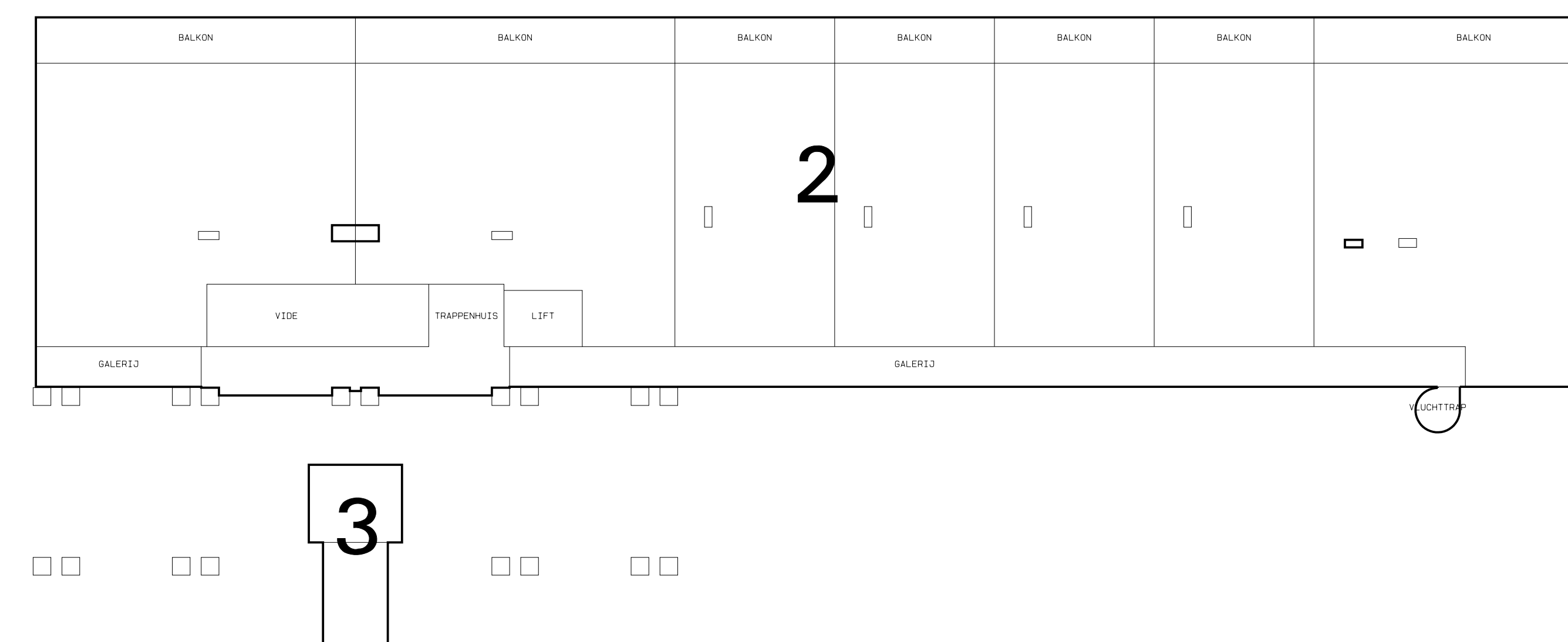
LAAG -01



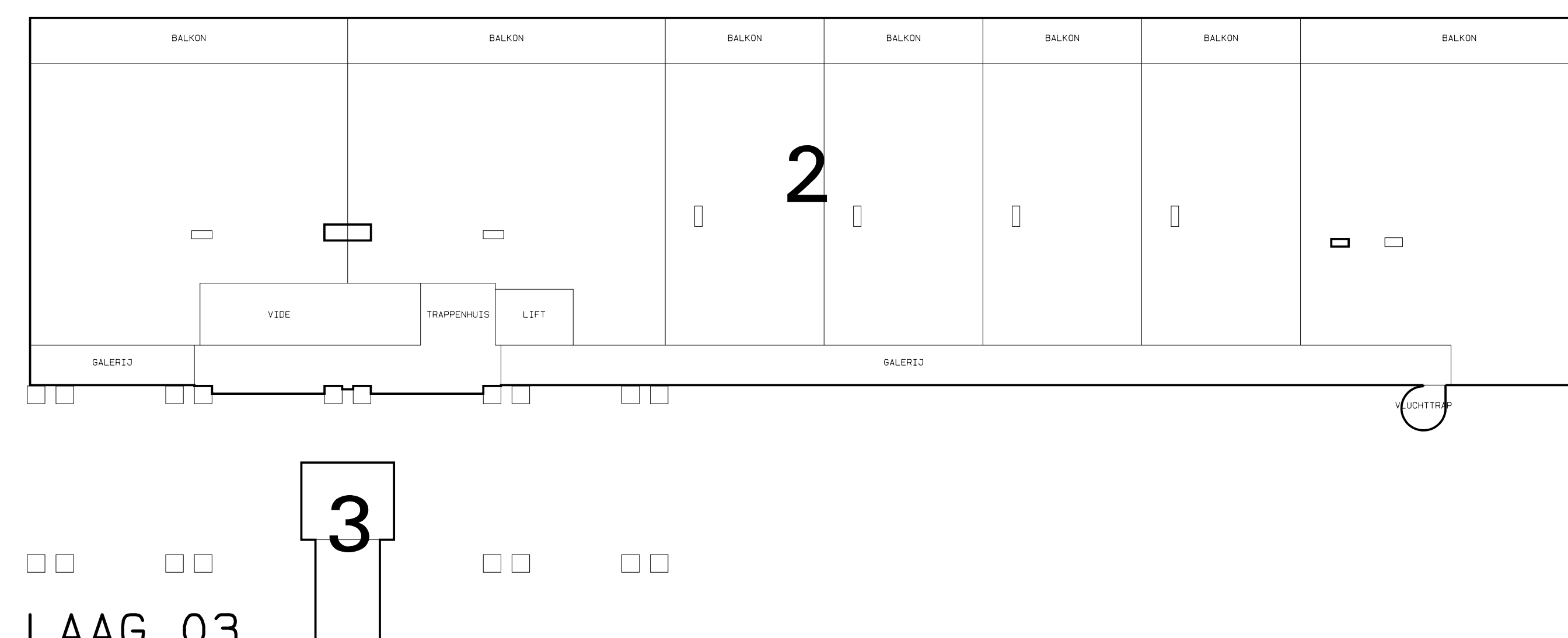
LAAG 00



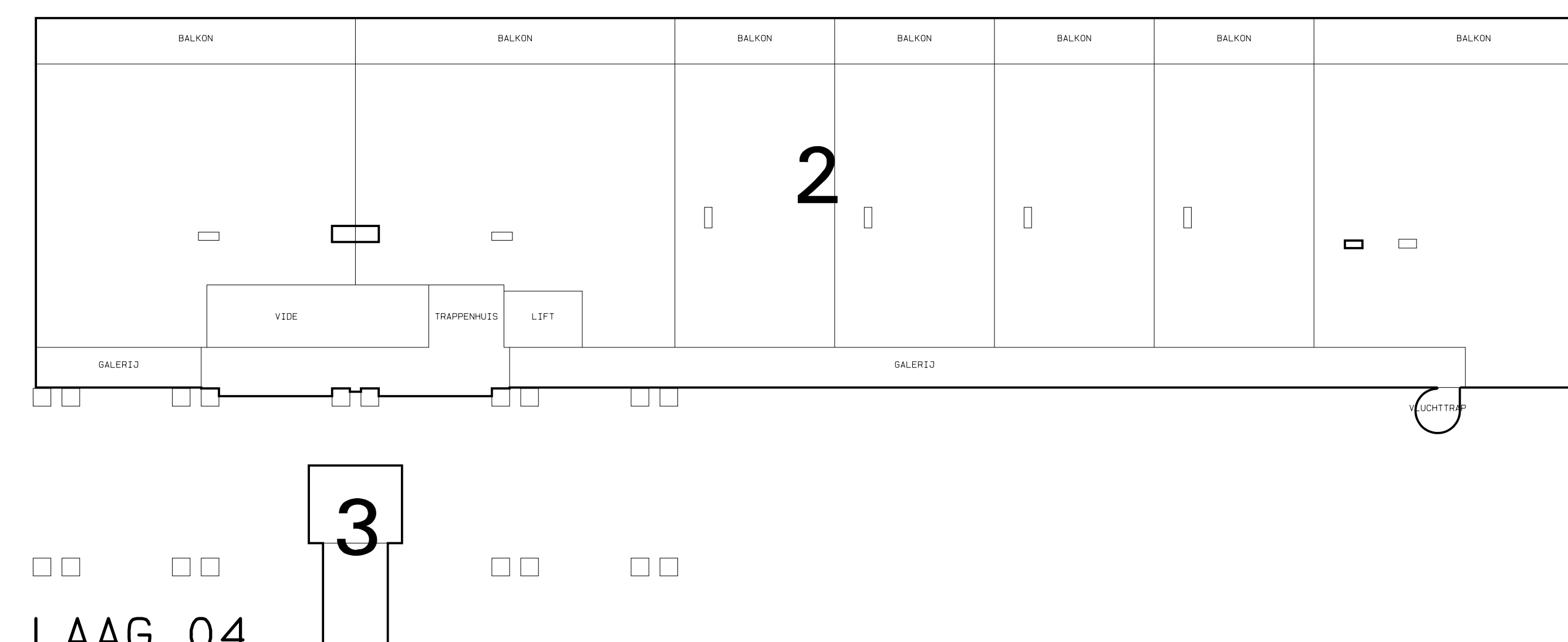
LAAG 01



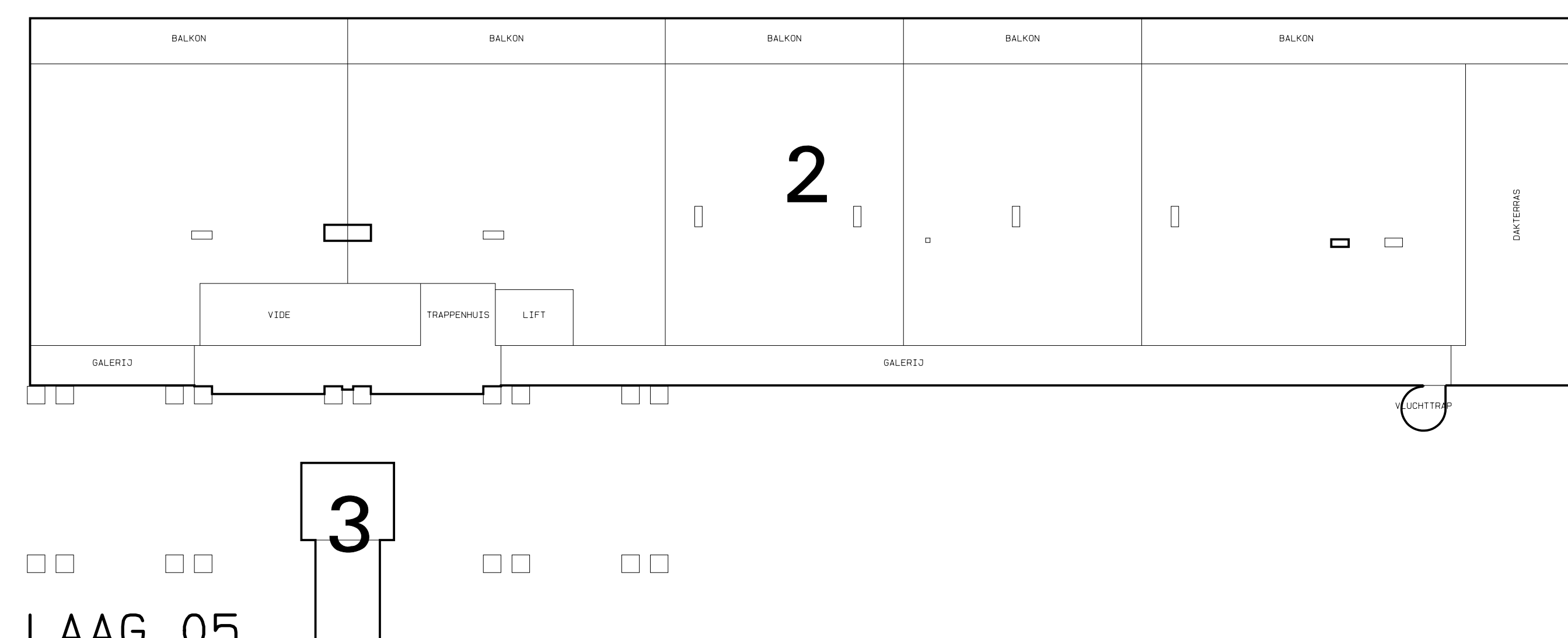
LAAG 02



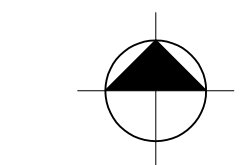
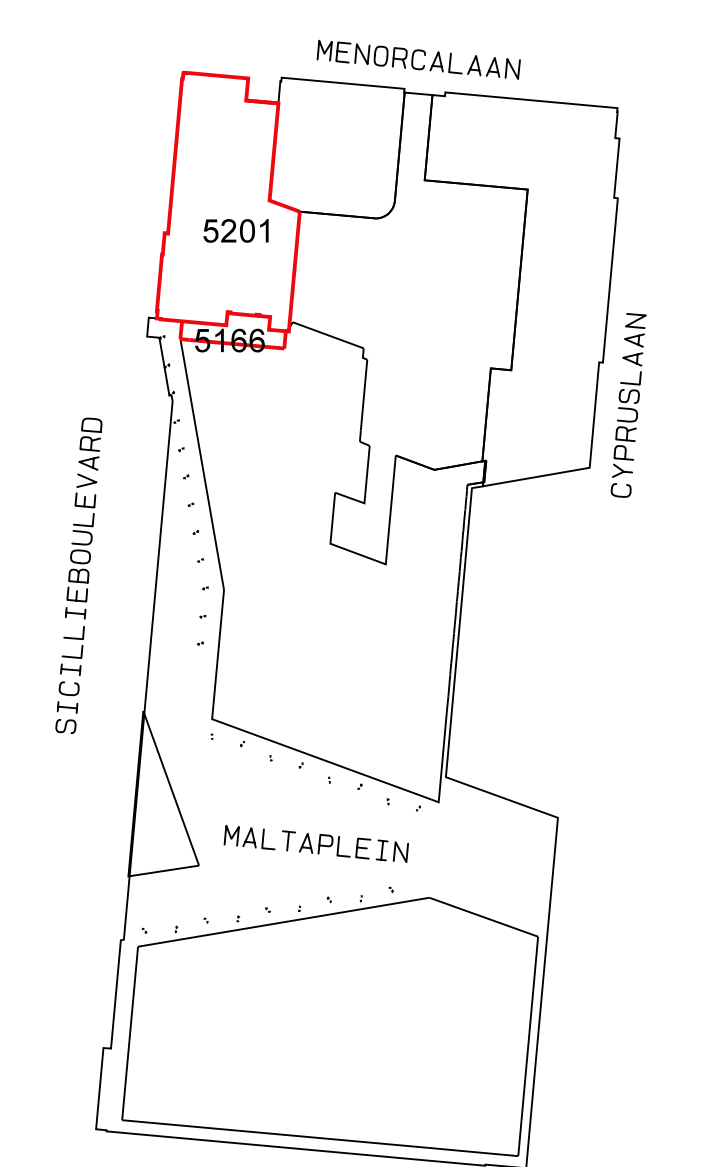
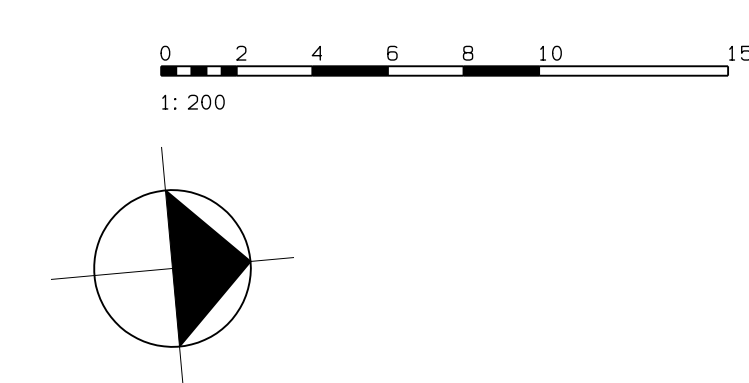
LAAG 03



LAAG 04



LAAG 05

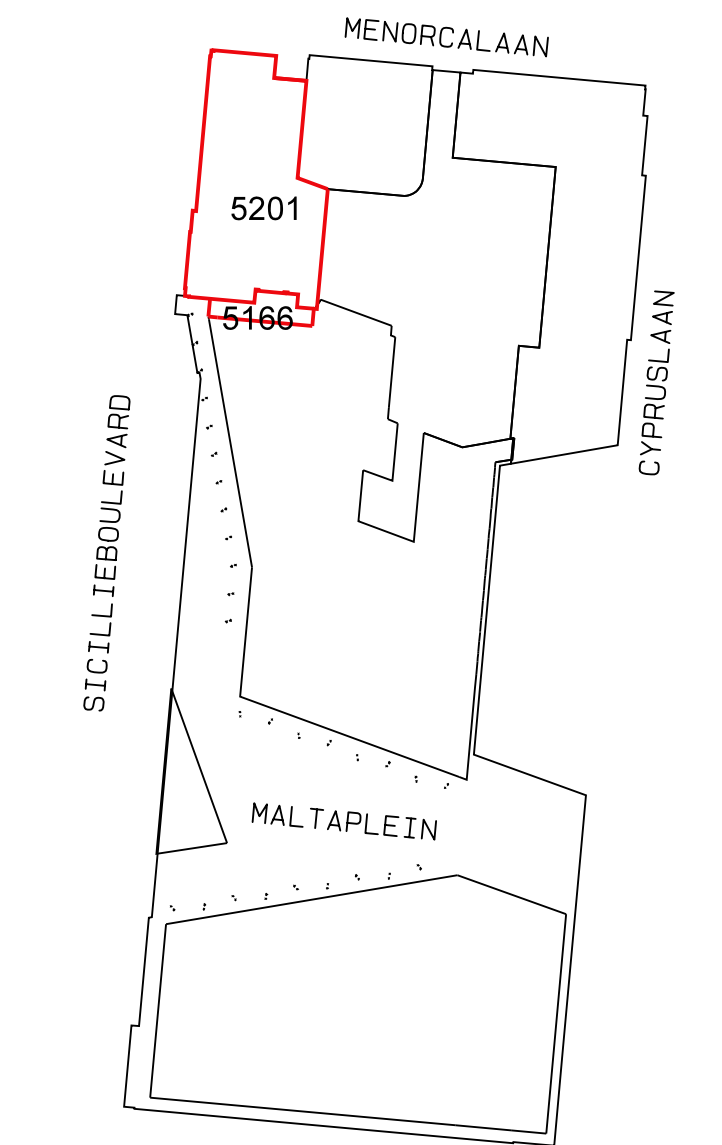
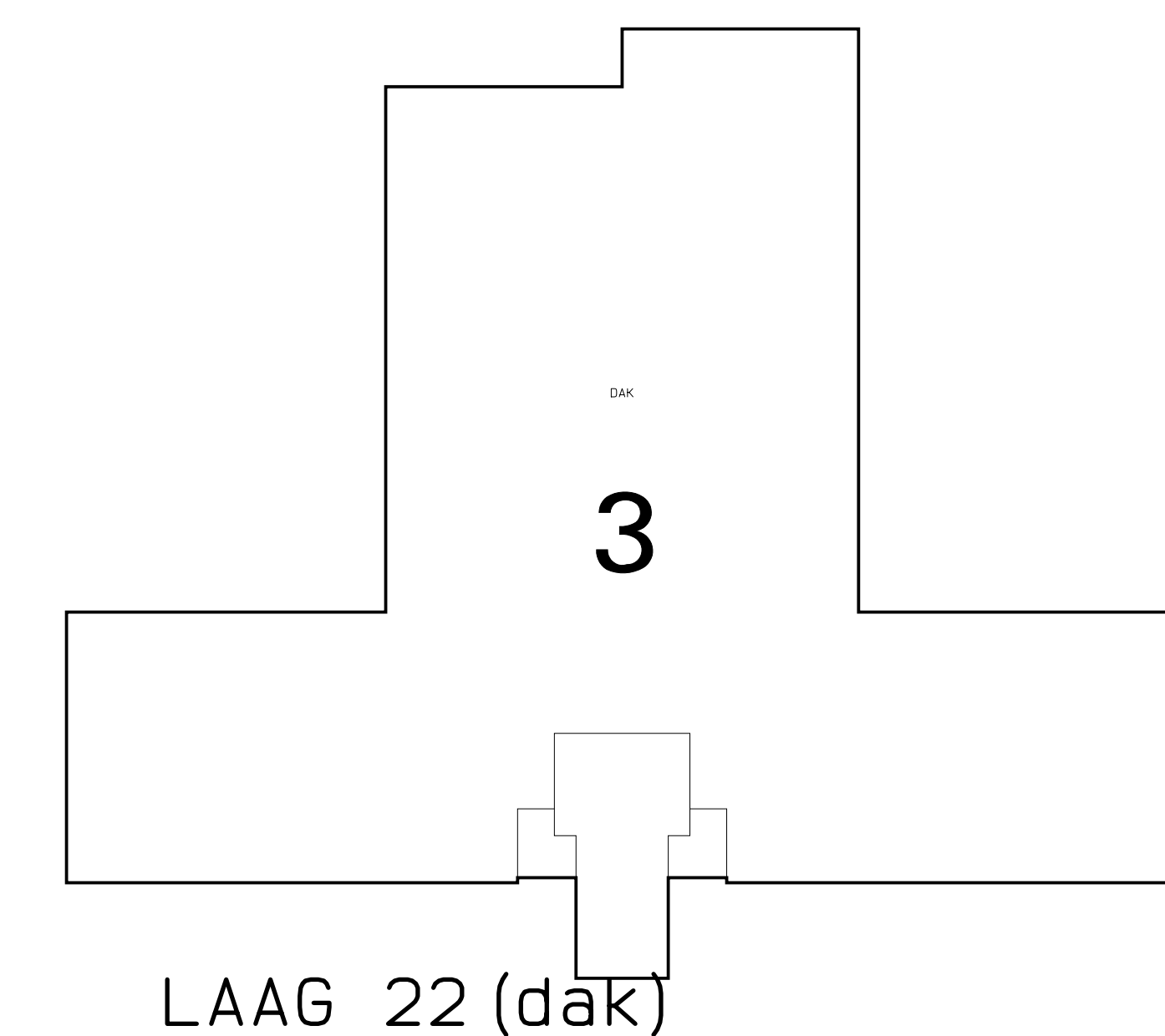
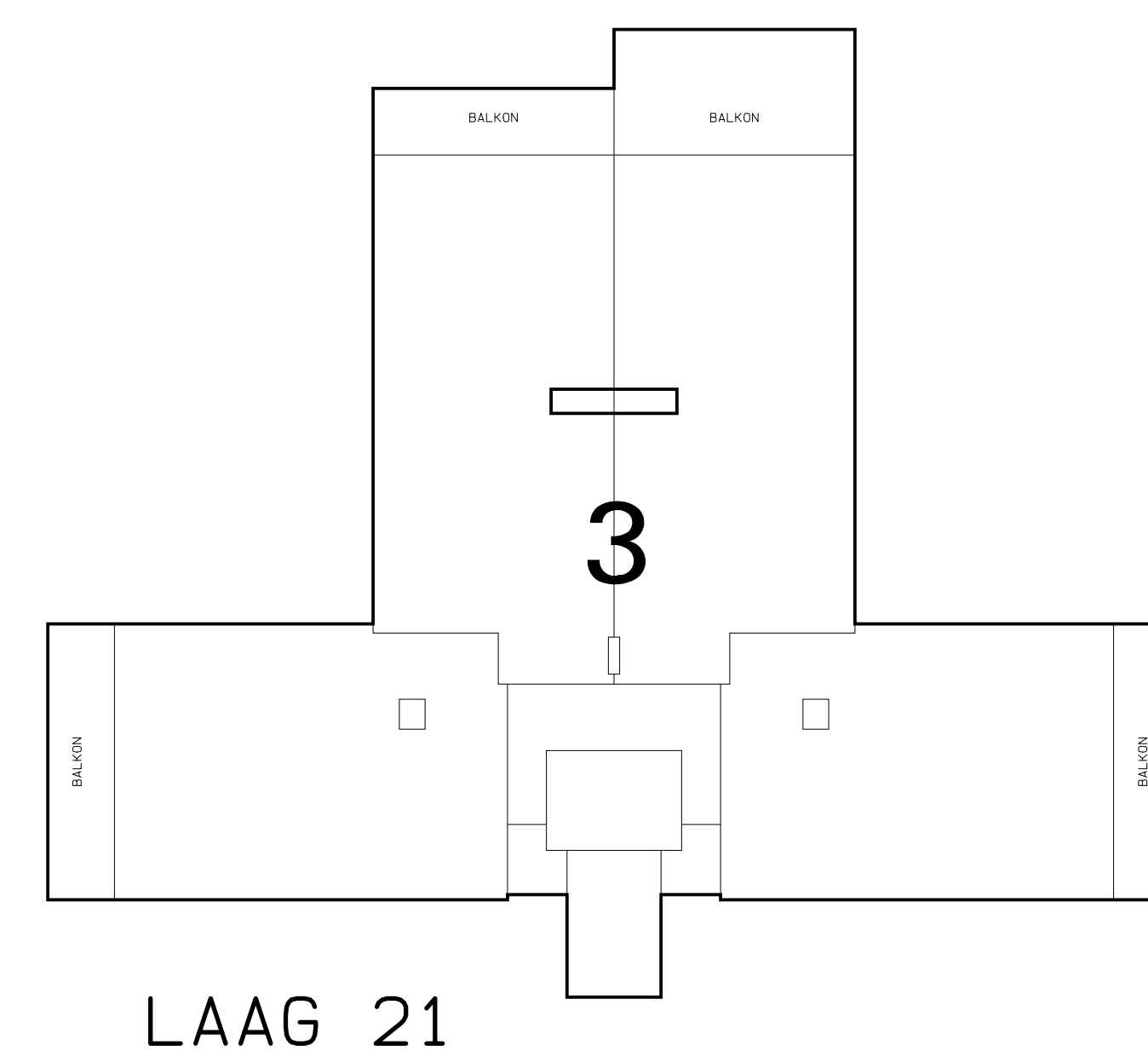
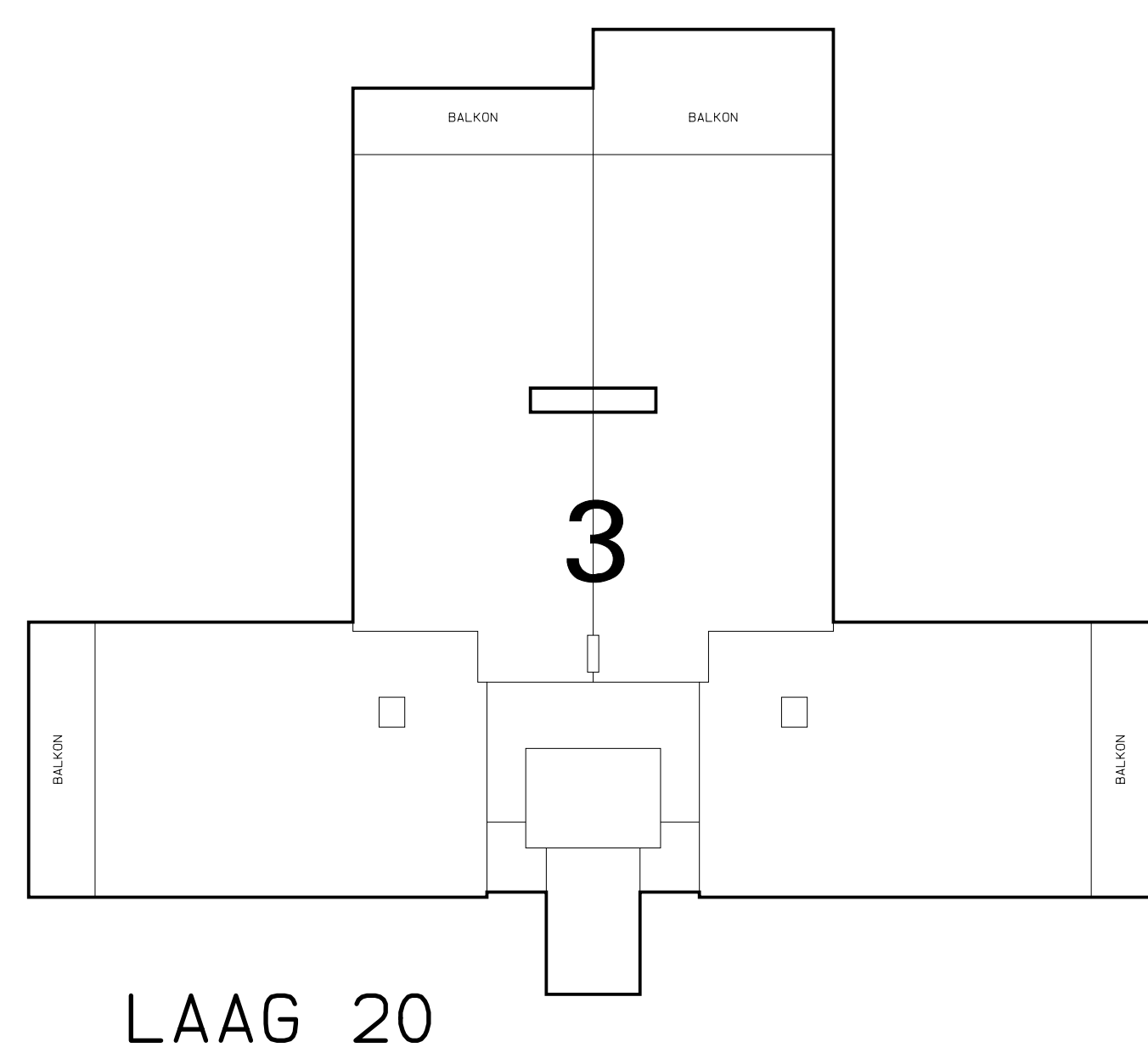
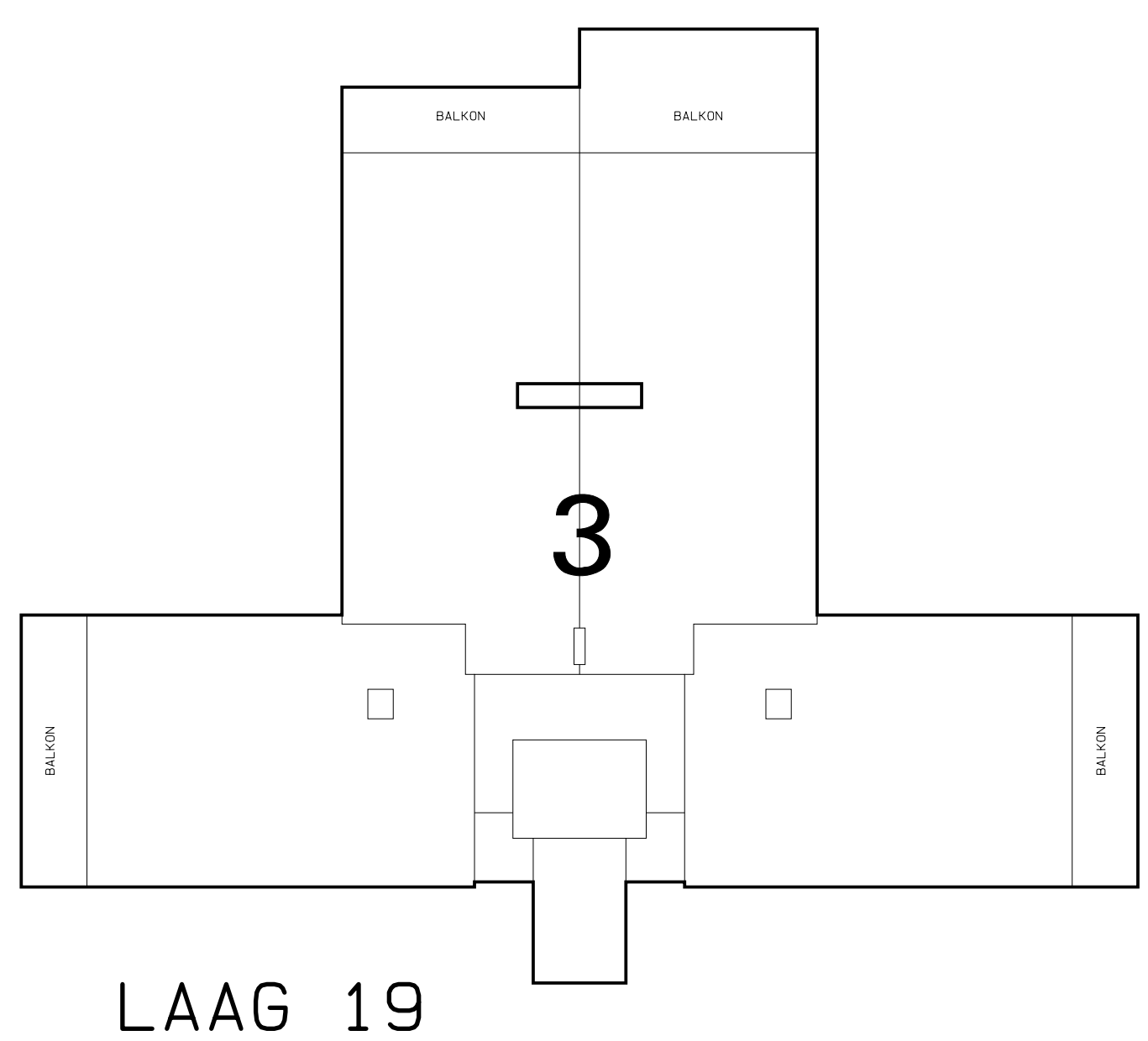
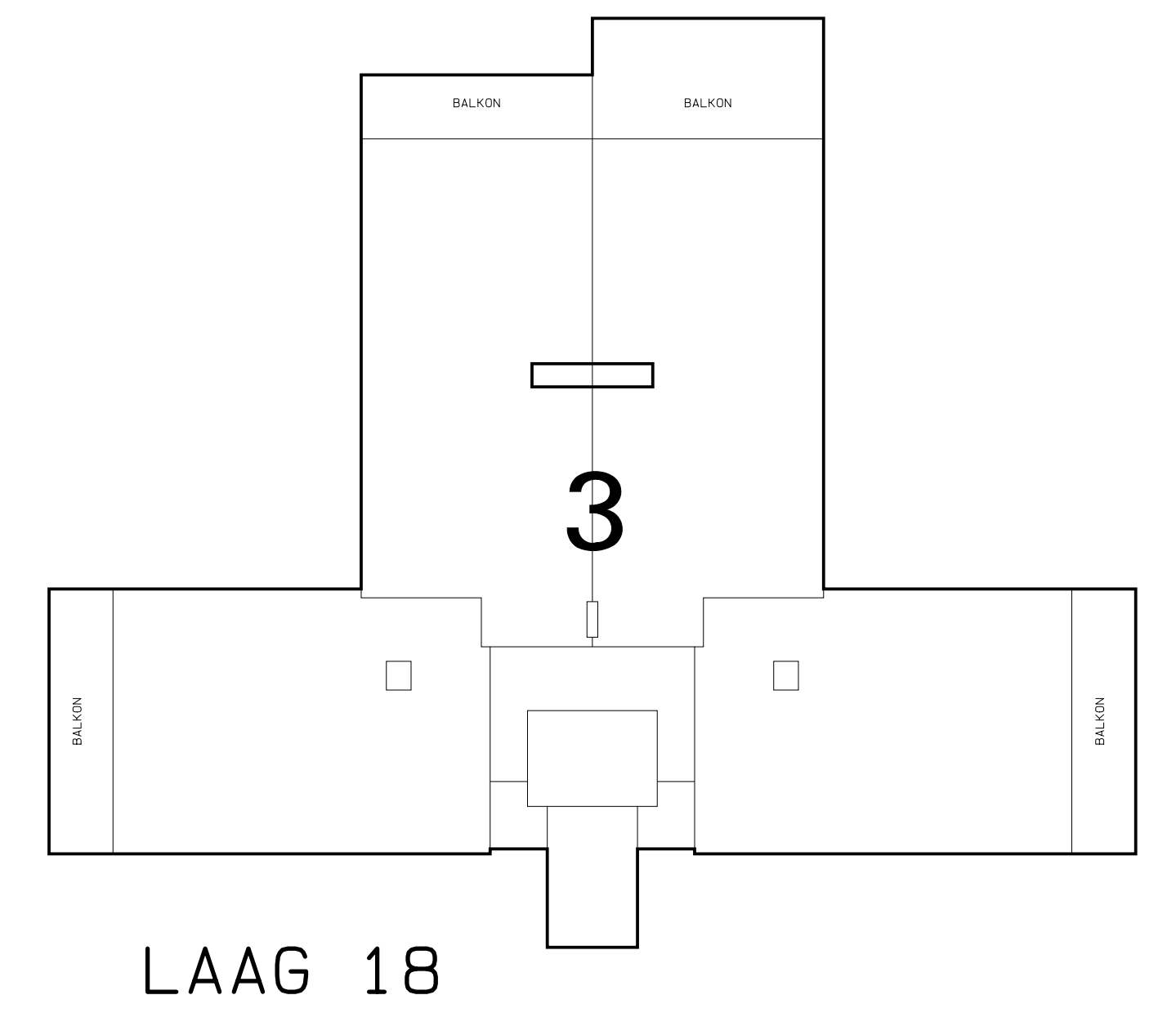
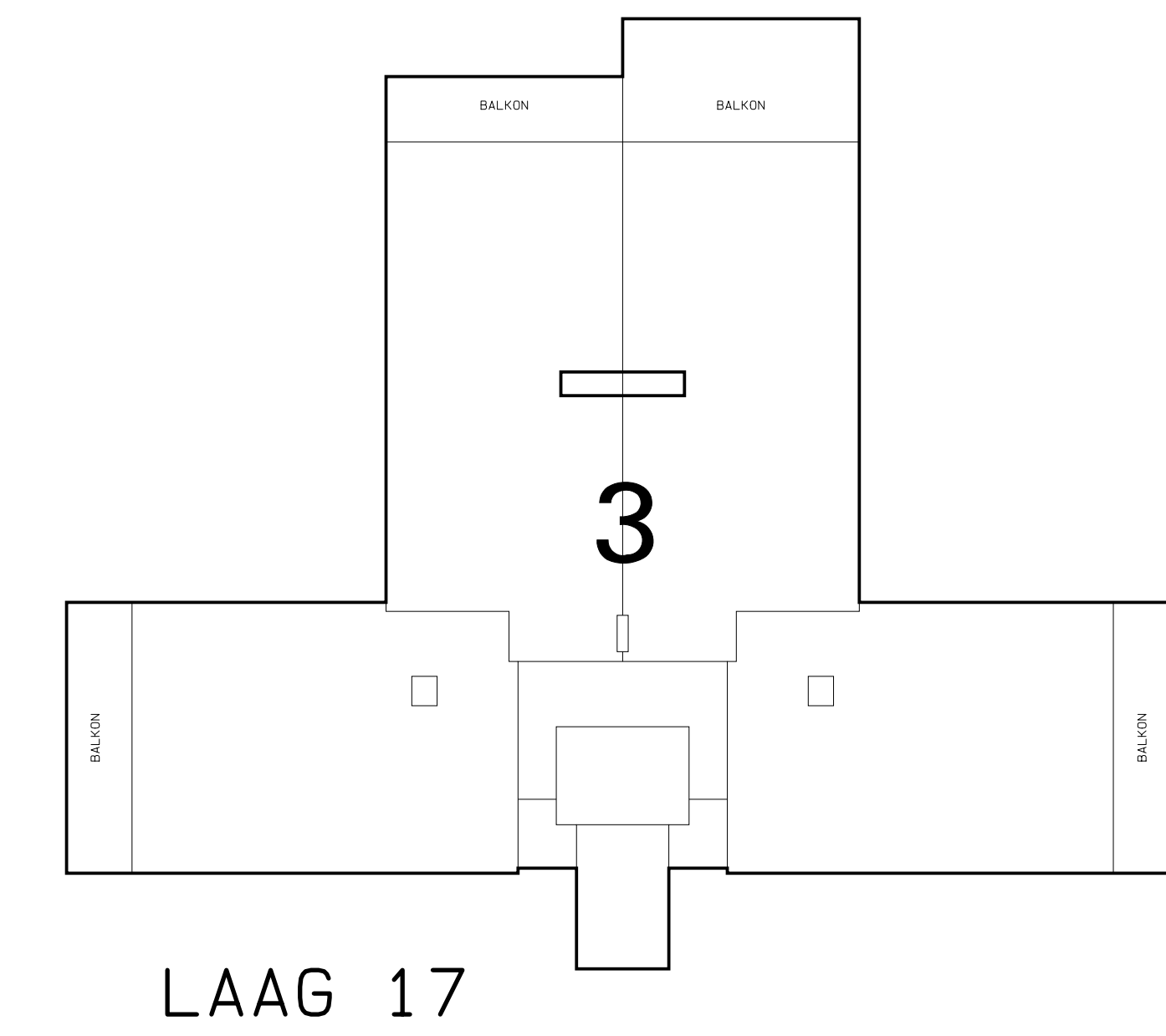
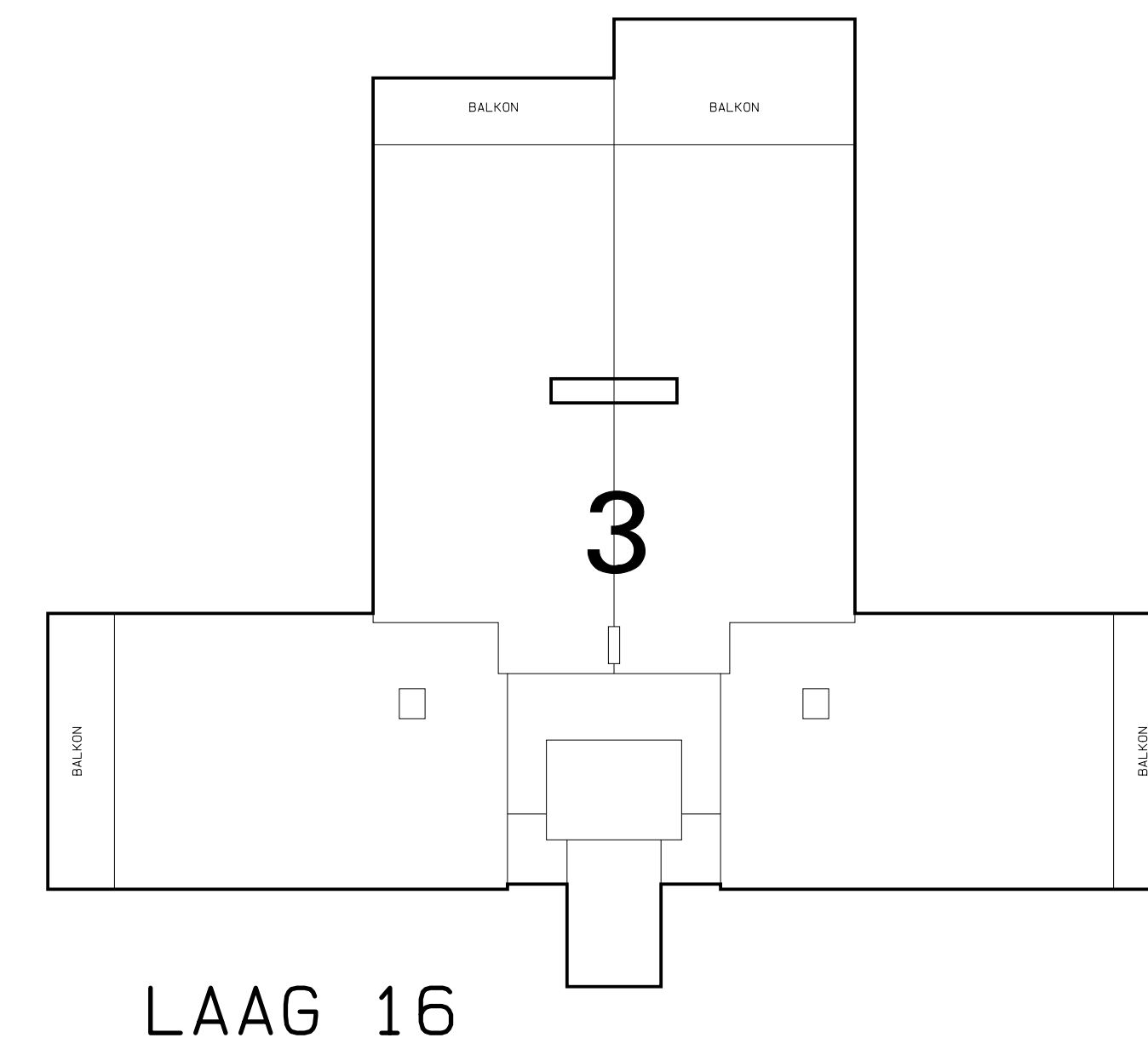
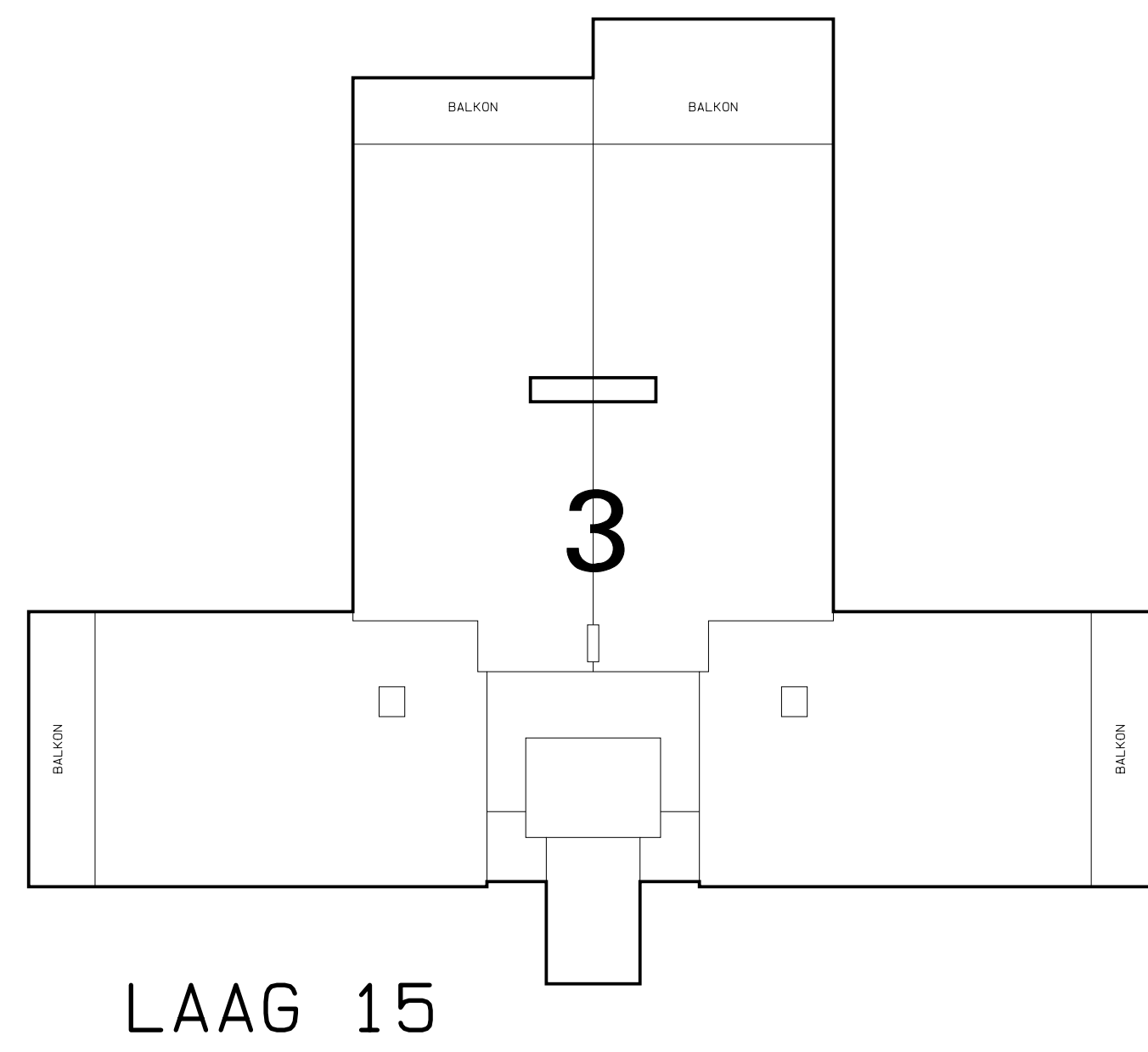
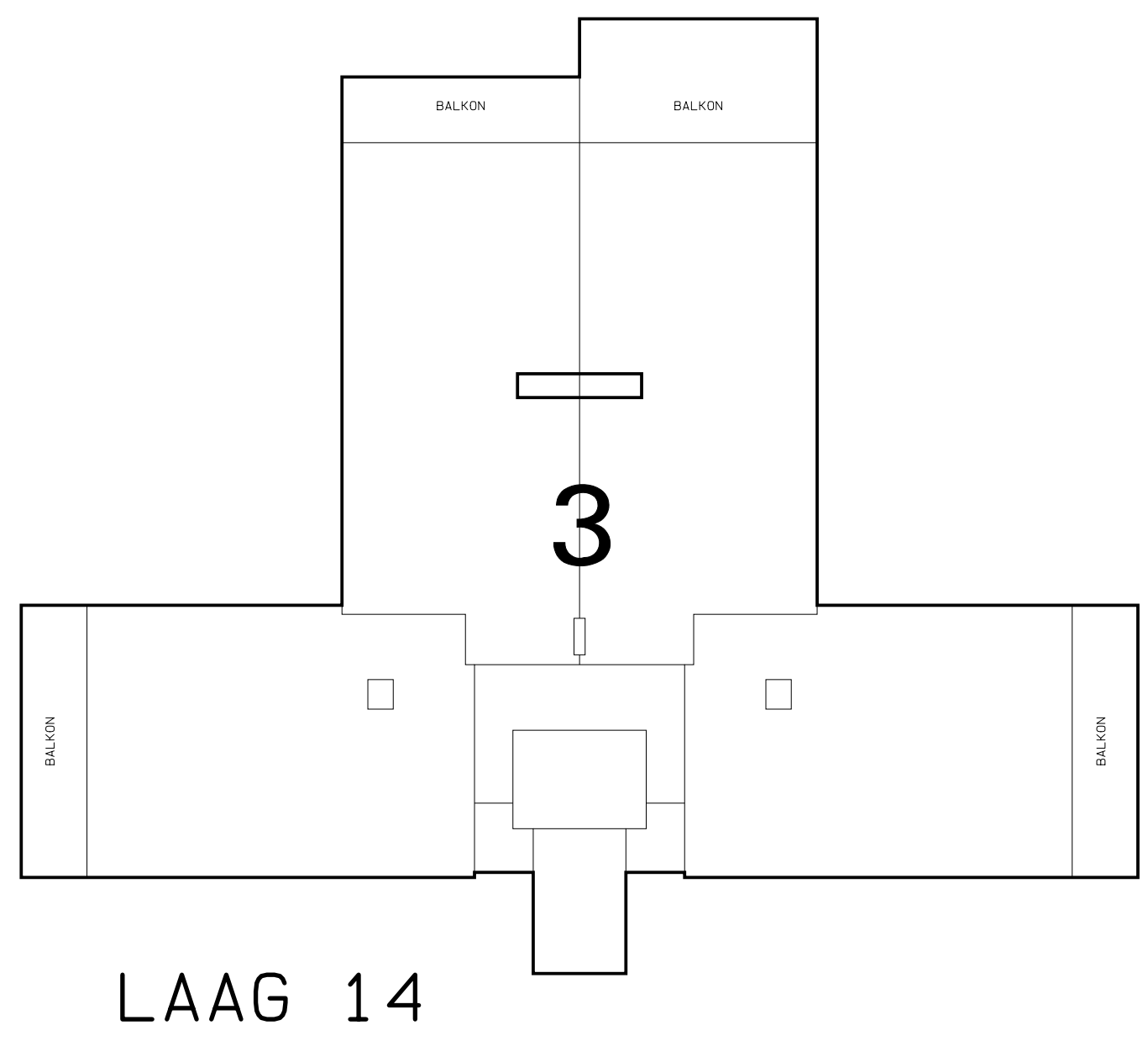
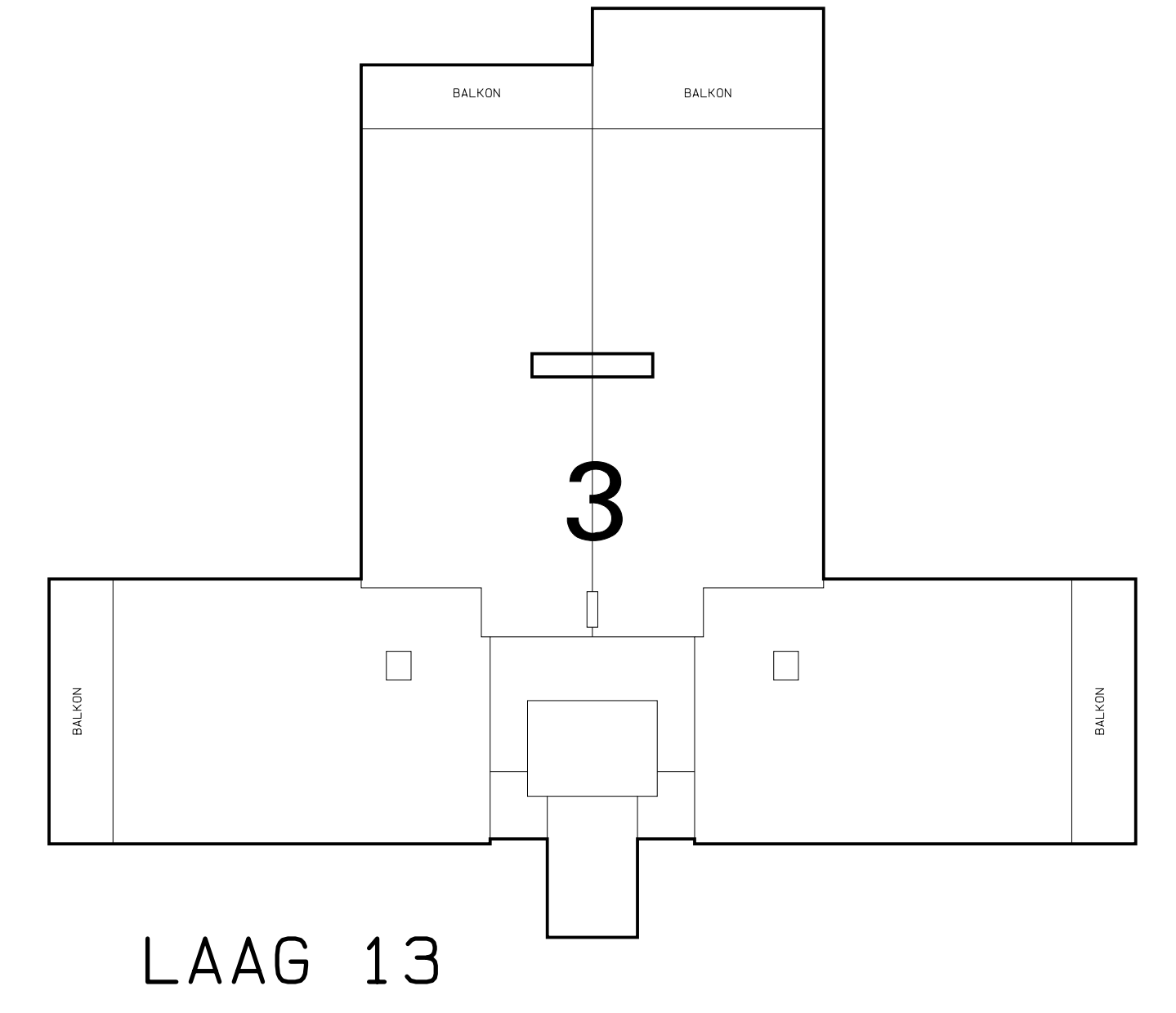
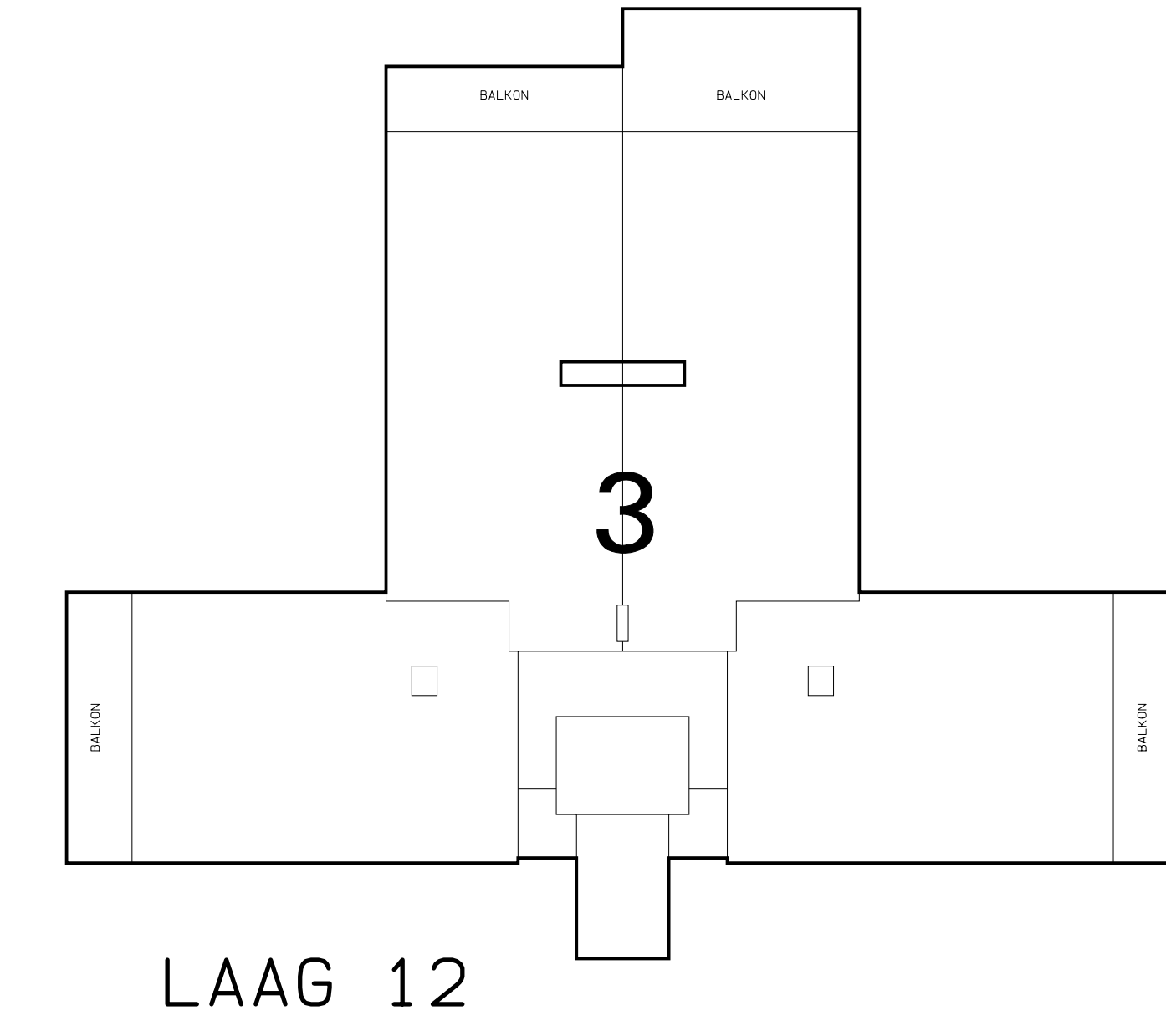
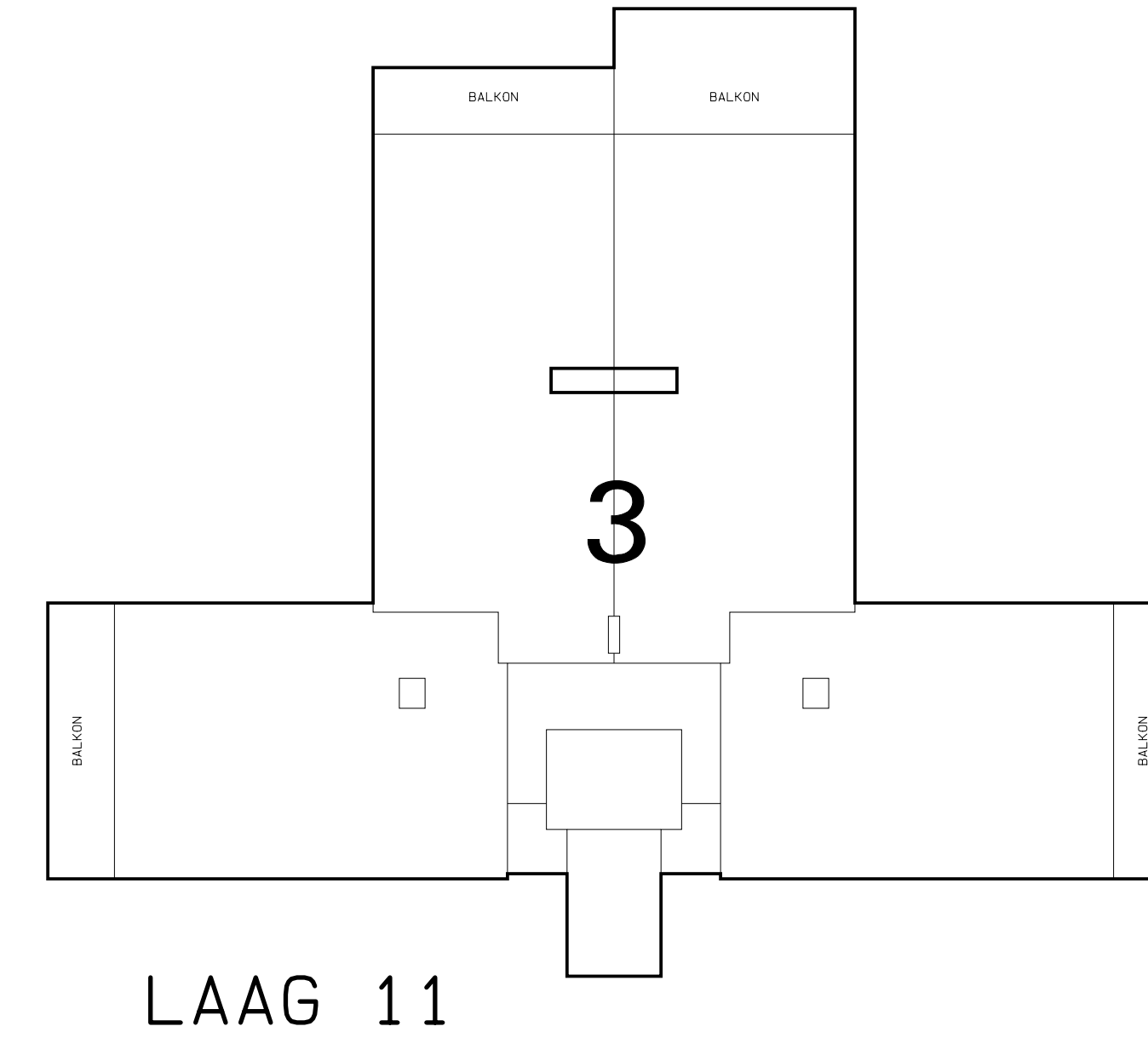
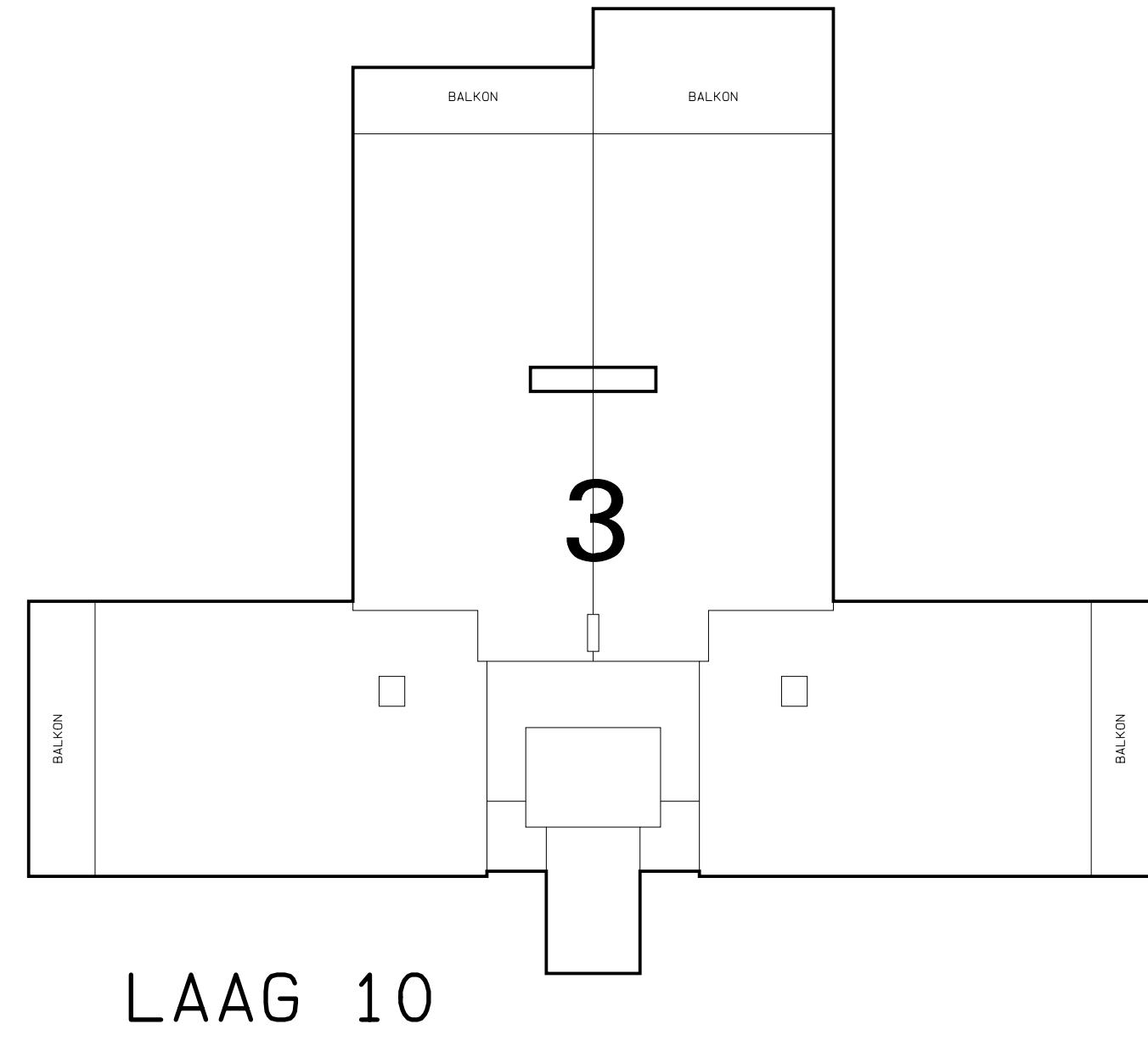
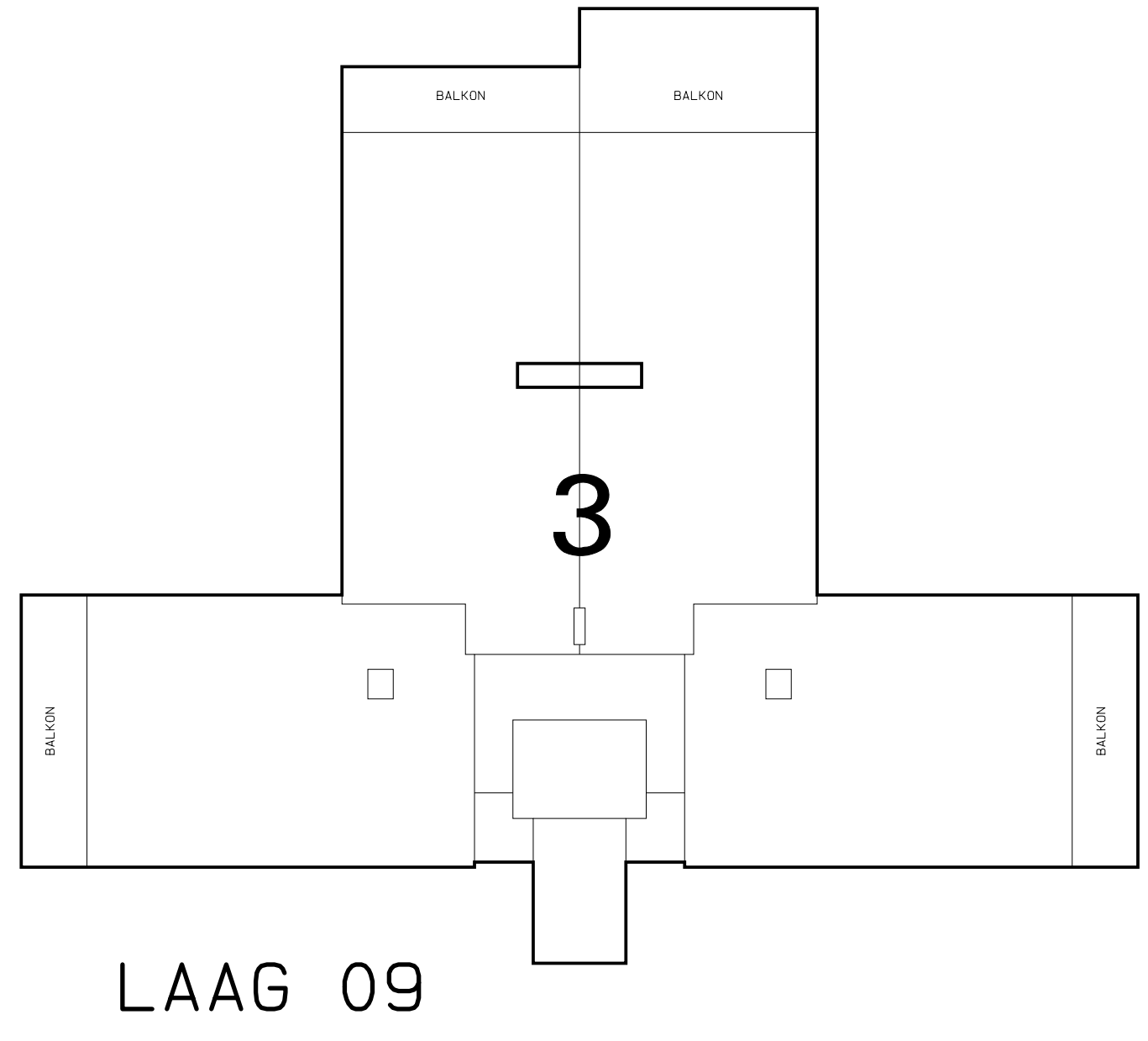
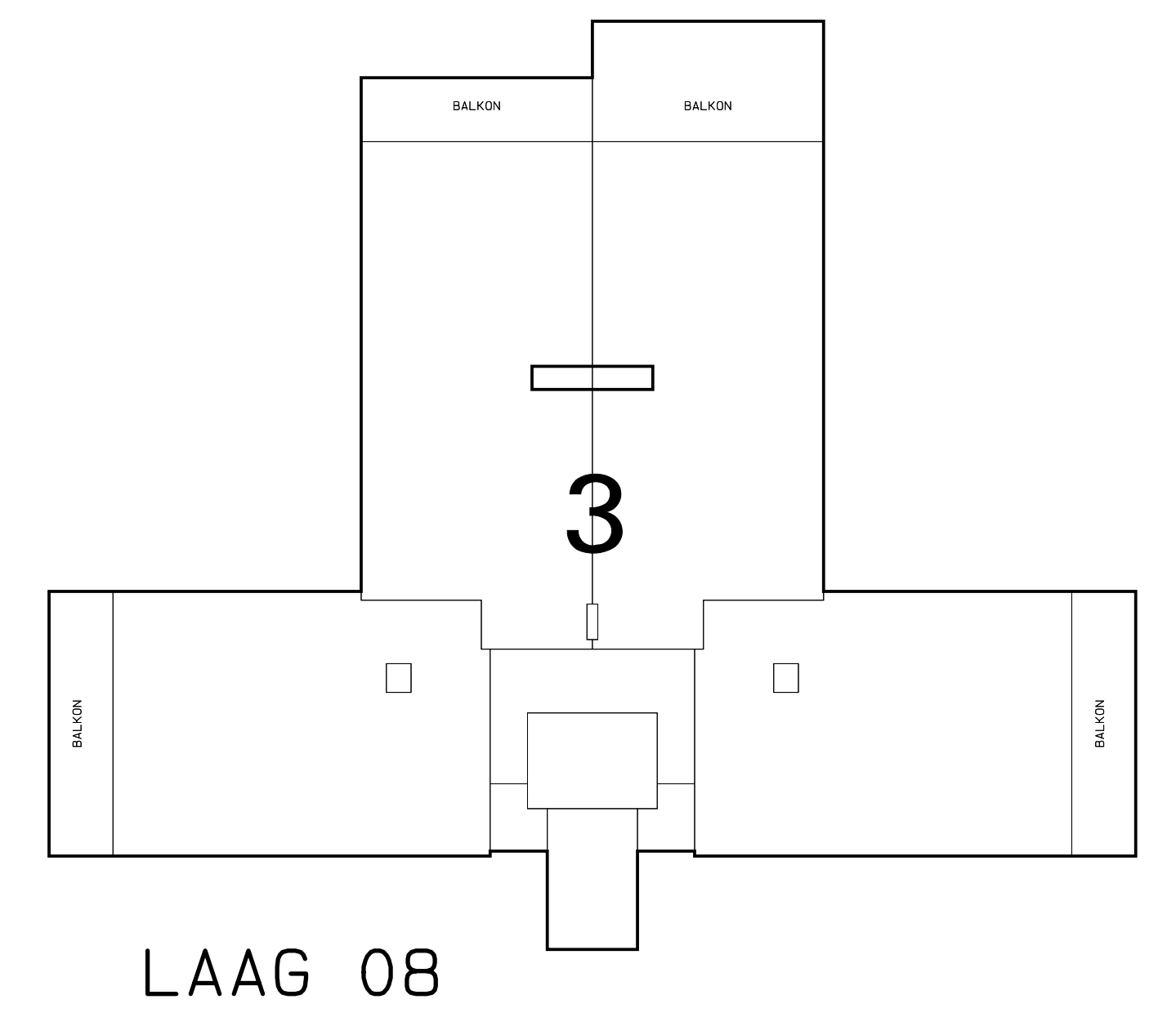
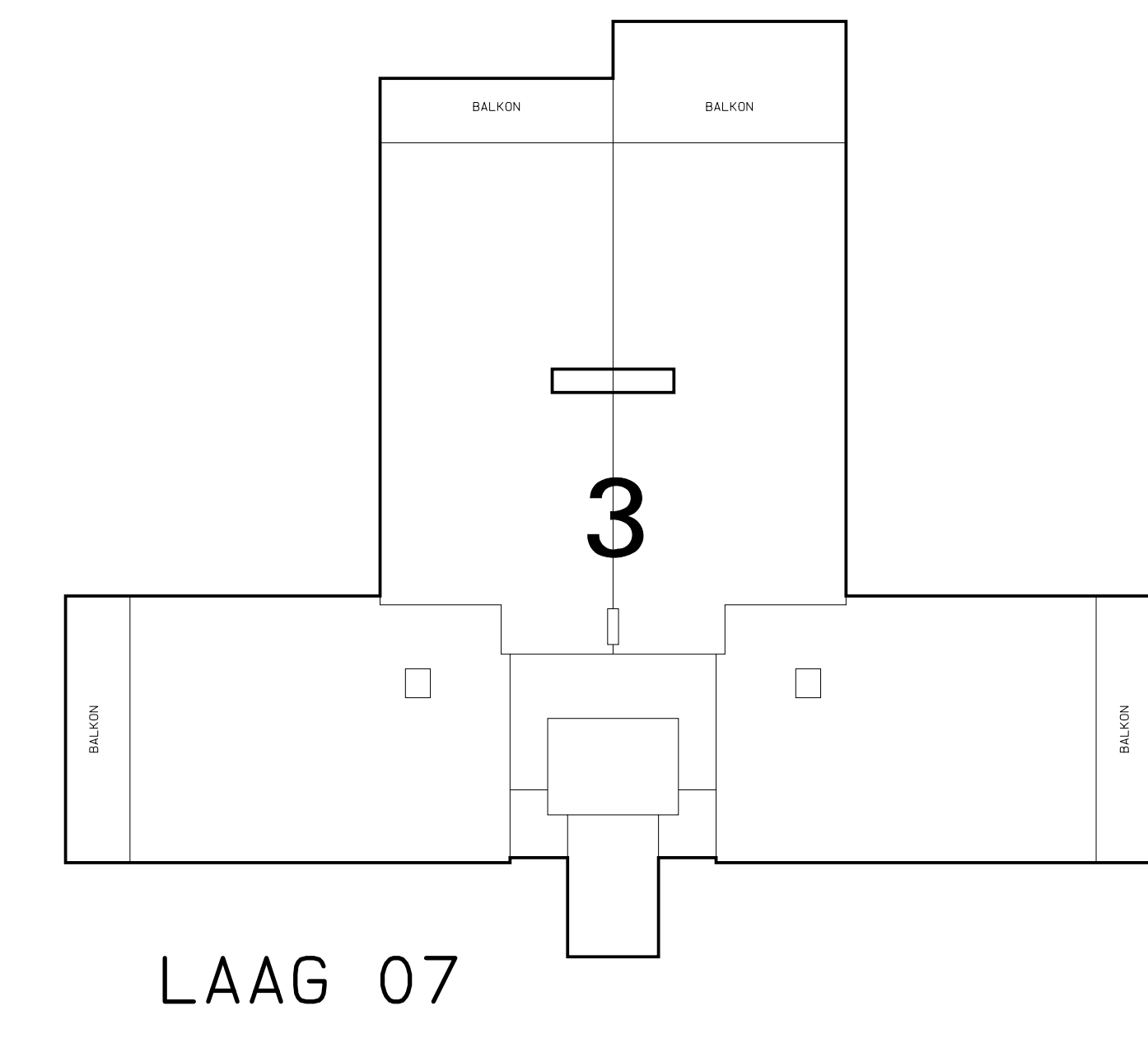


SITUATIE
 schaal 1: 2000

VOORBENOMEN HOOFDSPLITSING
 VAN HET KADASTRALE PERCEEL KADASTRAAL BEKEND
 GEMEENTE ROTTERDAM, SECTIE BC, NUMMER 5201
 EN HET OPSTALRECHT KADASTRAAL BEKEND
 GEMEENTE ROTTERDAM, SECTIE BC, NUMMER 5166

WERK
 NESSELANDE BLOK C
 KOPENHAGEN
 OORDEEL
 BLOK C1 HOOFD-SPLITSINGSTEKENING
 PLATTEGRONDEN LAAG -1 T/M LAAG 05
 AANTAL BLADEN 01-02
 GATUM 14-10-2019

WERKNUMMER
 16002
 TEKENINGNUMMER
 HS-300
 KWOTERING
 0



SITUATIE
 schaal 1: 2000



VOORGEDENEN HOOFDSPLITSING
 VAN HET KADASTRALE PERCEEL KADASTRAAL BEKEND
 GEMEENTE ROTTERDAM, SECTIE BC, NUMMER 5201
 EN HET OPSTALRECHT KADASTRAAL BEKEND
 GEMEENTE ROTTERDAM, SECTIE BC, NUMMER 5166

WERK
 NESSELAND BLOK C
 KOPENHAGEN
 OORDEEL
 BLOK C1 HOOFD-SPLITSINGSTEKENING
 PLATTEGRONDEN LAAG 06 T/M LAAG 22
 AANTAL BLADEN 02-02
 SCHAAL 1: 200
 DATUM 14-10-2019

WERKNUMMER
 16002
 TEKENINGNUMMER
 HS-301
 KWANTITEIT
 0

Hoofdsplitsing in appartementsrechten - Newport Nesselande

Omschrijving/Plaatselijke aanduiding	Index	Breukdeel	
		teller	noemer
de kantoorruimte(n) respectievelijk ruimte(n) voor maatschappelijke doeleinden, gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 230, 234 en 396 te (3059 XT) Rotterdam	1	1.148	11.231
negenentwintig (29) woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping en negenentwintig (29) bergingen gelegen in de kelder, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 236 tot en met 240, 242A tot en met 242F, 244, 246A tot en met 246F, 248, 250A tot en met 250F, 252 en 254 tot en met 262 (even nummers) (3059 XT) Rotterdam	2	3.593	11.231
vierenzestig (64) woningen gelegen op de zesde tot en met de eenentwintigste verdieping en vierenzestig (64) bergingen gelegen in de kelder, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Siciliëboulevard 264 tot en met 390 (even nummers) te (3059 XT) Rotterdam	3	6.490	11.231
			11.231



Bezoekadres: Wilhelminakade 179,
3072 AP Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Telefoon: 010-267 55 50
E-mail: erfpacht@rotterdam.nl

Corsa-nummer: 19/0017348
Case-nummer: AS19/11858
Dossier-nummer: OBR.nieuw
Ons kenmerk: Eigendom/04.

Betreft: Splitsing Kopenhagen, Kopenhagen
Lakefront en Kopenhagen Tower /
levering aan Altera Vastgoed B.V.

Datum: 10 OKT. 2019

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Houthoff Notarissen
T.a.v. mevrouw B. Smits
Weena 355
3013 AL Rotterdam

Geachte mevrouw B. Smits,

In antwoord op uw e-mail van 8 augustus 2019 betreffende het verzoek tot splitsing van de in de aanhef genoemde onroerende zaken, alsmede de levering van de appartementsrechten zoals opgenomen in uw voornoemde e-mail bericht ik als volgt.

TOESTEMMINGEN SPLITSING en ONDERSPLITSING EIGENDOM

Ik verleen de eigenaar, Newport Nesselande C.V., namens het College van Burgemeester en Wethouders, gelet op de toepasselijke bepalingen, toestemming om de onroerende zaken, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, 14^e afd., sectie BC, complexaanduiding thans nog niet bekend, nummers 5201, en het opstalrecht terzake het perceel grond kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 5166 te splitsen in

- appartementsindex 1, Siciliëboulevard 230, 234 en 396, begane grond en de 1^{ste} etage, zijnde kantoorruimten, resp. ruimte voor maatschappelijke doeleinden;
- appartementsindex 2 (Kopenhagen Lakefront), Siciliëboulevard 236 tot en met 240, 242A tot en met 242F, 244, 246A tot en met 246F, 248, 250A tot en met 250F, 252 en 254 tot en met 262 (even nummers), zijnde 29 woningen op de 1^e etage tot en met de 5^e etage en 29 bergingen in de kelder.
- appartementsindex 3 (Kopenhagen Tower), Siciliëboulevard 264 tot en met 390 (even nummers), zijnde 64 woningen op de 6^e etage tot en met de 21^e etage en 64 bergingen in de kelder.

De basis voor deze toestemming hoofdsplitsing is uw conceptakten van hoofdsplitsing in appartementsrechten Kopenhagen, en bijlage (tekeningen en verdeling in breukdelen) d.d. 26 september 2019.



- Ik verleen de eigenaar, Newport Nesselande C.V., namens het College van Burgemeester en Wethouders, gelet op de toepasselijke bepalingen, eveneens toestemming om de onroerende zaken, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, 14^e afd., sectie BC, complexaanduiding thans nog niet bekend, appartementsindex 2 (Kopenhagen Lakefront) en plaatselijk aangeduid als Siciliëboulevard 236 tot en met 240, 242A tot en met 242F, 244, 246A tot en met 246F, 248, 250A tot en met 250F, 252 en 254 tot en met 262 (even nummers), zijnde 29 woningen op de 1^e etage tot en met de 5^e etage en 29 bergingen in de kelder, onder te splitsen
- Ik verleen de eigenaar, Newport Nesselande C.V., namens het College van Burgemeester en Wethouders, gelet op de toepasselijke bepalingen, eveneens toestemming om de onroerende zaken, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, 14^e afd., sectie BC, complexaanduiding thans nog niet bekend, appartementsindex 3 (Kopenhagen Tower), plaatselijk aangeduid als Siciliëboulevard 264 tot en met 390 (even nummers), zijnde 64 woningen op de 6^e etage tot en met de 21^e etage en 64 bergingen in de kelder, onder te splitsen.

De basis voor deze toestemming ondersplitsing is uw conceptakten van ondersplitsing, Kopenhagen Lakefront en Kopenhagen Tower en bijlage (tekeningen en verdeling in breukdelen) d.d. 26 september 2019.

TOESTEMMING OVERDRACHT EN LEVERING

Met betrekking tot de overdracht van de hierna genoemde appartementsrechten, verleen ik de eigenaar, Newport Nesselande C.V, namens het College van Burgemeester en Wethouders toestemming om de genoemde appartementsrechten over te dragen en te leveren aan Altera Vastgoed N.V.:

- 49 appartementsrechten met bestemming woning, welke zullen ontstaan bij de ondersplitsing van voormeld appartementsrecht A-3 (appartementsindices 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 124, 125);
- 49 appartementsrechten met bestemming berging, welke zullen ontstaan bij de ondersplitsing van voormeld appartementsrecht A-3 (appartementsindices 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 178, 179, 180, 181, 182 en 183);
- 49 appartementsrechten met bestemming parkeerplaats gelegen in de parkeergarage behorende bij fase 1, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BC, complexaanduiding 2239-A, (appartementsindices 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1291, 1292, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305).



Ik verzoek u een afschrift van elk van deze akten binnen een maand na transport aan mij toe te sturen.

Met vriendelijke groet,

W.C. Pang

Teammanager Contractbeheer en Erfpacht

A large, handwritten signature in blue ink, written over the typed name 'W.C. Pang'. The signature is highly stylized and cursive, with several loops and flourishes.