Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-10-2026 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 95043 nummer 20.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20260914100633.

De bewaarder

HOOFDSPLITSING
Complex "Zuidhof", gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof te Lent

Op zesentwintig oktober tweeduizend zesentwintig verscheen voor mij, mr. Reint Melchert Bolhuis, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:
de heer Hendrik Geert van Eijsden, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 3811 MH Amersfoort, Stationsstraat 77, geboren te Amersfoort op veertien april negentienhonderdtachtig, te dezen handelend als gevolmachtigde van:

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Deelneming De Waalhoven B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84085940;
b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VanWonen Deelneming Waalhoven B.V.**, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82828458;

welke vennootschappen te dezen handelen als enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: Ontwikkelcombinatie De Waalhoven V.O.F., kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 85283452;
genoemde vennootschappen, handelend in hun gemelde hoedanigheid, hierna tezamen te noemen: **de Gerechtigde**;
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING

1. De Gerechtigde is gerechtigd tot:
de eigendom van percelen bouwterrein, met het daarop te ontwikkelen en te realiseren appartementencomplex (hierna te noemen: **het Gebouw**) omvattende onder meer:
    a. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 1**), bestaande uit onder meer:
        - zesenvijftig (56) woningen elk met één (1) of meer buitenruimten en verder aan- en toebehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 1;
        - veertig (40) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de stallingsgarage van het Gebouw;
        - het dak dat zich bevindt boven de negende verdieping van Gebouwdeel 1;
        - de op het dak van Gebouwdeel 1 aanwezige Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 1;

- de in de kelder van het Gebouw bevindende berging, de technische ruimten, gangen, vides, algemene verkeersruimte(n), techniekruimten, algemene ruimten, werkkast(en), flatkasten, meterkasten en (leiding)schachten, gelegen binnen Gebouwdeel 1;
- de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 1,

alles met verder aan- en toebehoren;

b. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 2**), bestaande uit onder meer:
   - vijfentwintig (25) woningen elk met één (1) of meer buitenruimten en verder aan- en toebehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2;
   - een commerciële ruimte met terras en verder aan- en toebehoren, welke zich bevindt op de begane grond binnen Gebouwdeel 2;
   - dertig (30) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de stallingsgarage van het Gebouw;
   - het dak dat zich bevindt boven de zevende verdieping van Gebouwdeel 2;
   - de op het dak van Gebouwdeel 2 aanwezige Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 2;
   - de op het dak van Gebouwdeel 2 aanwezige technische installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan de commerciële ruimte gelegen op de begane grond van Gebouwdeel 2;
   - de technische ruimten, gangen, algemene verkeersruimte(n), techniekruimten, algemene ruimten, werkkast(en), flatkasten, meterkasten en (leiding)schachten, gelegen binnen Gebouwdeel 2;
   - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 2,

   alles met verder aan- en toebehoren;

c. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 3**), bestaande uit onder meer:
   - drieëndertig (33) woningen elk met één buitenruimte en verder aan- en toebehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 3;
   - elf (11) stallingsplaatsen welke zich bevinden in de stallingsgarage van het Gebouw;
   - het dak dat zich bevindt boven de zesde verdieping van Gebouwdeel 3, alsmede de op dat dak bevindende liftuitloop/dakopbouw;
   - de op het dak van Gebouwdeel 3 aanwezige Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen,

kabels en verder toebehoren, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 3;
- de in de kelder van het Gebouw bevindende berging, hydrofoorruimte, de technische ruimten, gangen, algemene verkeersruimte(n), techniekruimten, algemene ruimten, werkkast(en), flatkasten, meterkasten en (leiding)schachten, gelegen binnen Gebouwdeel 3;
- de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 3,

alles met verder aan- en toebehoren;

d. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 4**), bestaande uit onder meer:
   - achtendertig (38) eengezinswoningen elk met één (1) of meer buitenruimten en verder aan- en toebehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 4, alsmede de boven Gebouwdeel 4 gelegen daken;
   - achttien (18) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de stallingsgarage van het Gebouw;
   - de op het dak van Gebouwdeel 4 aanwezige zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 4;
   - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 4,

   alles met verder aan- en toebehoren;

e. een stallingsgarage gelegen in de kelder van het Gebouw, bestaande uit onder meer:
   - een hellingbaan, entrees, toegangspoort, slagbo(o)m(en) en/of toegangshekken met bijbehorende installaties, voorzieningen en werken, technische ruimte(n), technische installaties met bijbehorende werken en voorzieningen, waaronder begrepen de sprinklerinstallatie met bijbehorende werken en voorzieningen;
   - zeven (7) fietsenstallingen, de ruimte(n) voor een stadsverwarmingsinstallatie of andere technische installatie(s), technische ruimten, afvalruimten, alsmede de (leiding)schachten en de overige algemene voorzieningen;
   - vijfenvijftig (55) stallingsplaatsen welke bestemd zijn om te worden gebruikt op basis van beschikbaarheid;
   - het plafond van de stallingsgarage en de daarboven gelegen constructieve en/of bouwkundige lagen, tot en met de waterkerende laag;
   - de verlichting met bijbehorende werken, trapopgangen, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de nooduitgang(en), hek- en traliewerken en (vlucht)trap(p)en;

- de in- en uitrit met bijbehorende (technische) voorzieningen, de algemene (verkeers)ruimten, gangen, hallen, alsmede de overige voorzieningen,
- de ruimte(n) voor de sprinklerinstallatie, waaronder de pompkamer en de watervoorraadruimte;
- de overige daarbij behorende Gemeenschappelijke Gedeelten (zulks met uitzondering van de Gemeenschappelijke Gedeelten welke toebehoren aan Gebouwdeel 1, Gebouwdeel 2, Gebouwdeel 3 en/of Gebouwdeel 4);

alles met verder aan- en toebehoren;

f. de binnen het Gebouw bevindende containerruimte(n), entreehallen, entrees met daarbij behorende toegangsdeuren, trapopgangen, trappenhuizen, liften (met bijbehorende machines, bedieningspanelen, liftdeuren, installaties met bijbehorende kabels, leidingen en overige werken, liftschachten en lifthallen), (berging)gangen en algemene (verkeers)ruimten welke zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping van het Gebouw;

g. een binnentuin, gelegen op de begane verdieping van het Gebouw, met grondpakket, een dakbedekkingssysteem bestaande uit diverse (bouwkundige) lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen de binnentuin en daaronder bevindende Gebouwdelen), groenvoorzieningen, straatwerk, meubilair, hek- en traliewerk, plantenbakken, verlichting, (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken en (toegangs)paden, alles met verder aanbehoren,

alles voor zover niet toebehorende aan of onderdeel uitmakende van de hierna genoemde opstalrechten, staande en gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof te Lent, kadastraal bekend gemeente **Nijmegen sectie F nummers**:

- **2583**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zevenenzeventig vierkante meter (77 m²), bedraagt,
  welk kadastraal perceel is belast met twee (2) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
- **2585**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa drieduizend vierentachtig vierkante meter (3.084 m²), bedraagt;
- **2588**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zevenhonderdzesentwintig vierkante meter (726 m²), bedraagt;
  welk kadastraal perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
- **2592**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa drie vierkante meter (3 m²), bedraagt;

welk kadastraal perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;

- **2593**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa tien vierkante meter (10 m²), bedraagt;
  welk kadastraal perceel is belast met vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
- **2596**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zesduizend tweehonderdvijfennegentig vierkante meter (6.295 m²), bedraagt;
  welk kadastraal perceel is belast met:
  - vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V.;
- **2597**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa twee vierkante meter (2 m²), bedraagt;
  welk kadastraal perceel is belast met:
  - vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V.;

hierna aangeduid als: **Registergoed**.

Het Registergoed is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal inzake nutsvoorzieningen ten behoeve van VanWonen Projecten B.V.

2. Het Registergoed is door de Gerechtigde -met meer registergoederen- in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zestien december tweeduizend eenentwintig in deel 83197, nummer 122, van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. M.J.J. de Wit, destijds notaris te Nijmegen (hierna te noemen: **Aankomsttitel**).
   Blijkens het op elf juli tweeduizend vijfentwintig genomen besluit is het Registergoed door de Gerechtigde ingebracht in de voornoemde vennootschap onder firma Ontwikkelcombinatie De Waalhoven V.O.F.

OMSCHRIJVING VOORGENOMEN SPLITSING

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 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. Voormeld Registergoed is uitgelegd in een tekening van alle lagen bestaande uit tien (10) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van voormeld wetboek.
3. Blijkens een aan deze akte gehecht het bewijs van in depotname is bedoelde tekening op vijftien september tweeduizend zesentwintig goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die daarbij heeft vastgesteld dat de complexaanduiding zal zijn: 2612-A en dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer **20260914100633** (**Bijlage 1**).
4. Bedoelde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht (**Bijlage 2**).
5. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende vier (4) appartementsrechten ontstaan:
    1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 1, alles met verder aanbehoren;
       alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
        - gevels (daaronder begrepen het gevelgroen, de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
        - hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dit appartementsrecht;
        - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
        - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
        - de leidingen en buizen *(voor zover geen eigendom van derden)* voor:
            - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
            - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

       alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof 35 tot en met 90 te Lent, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex 1**, uitmakende het

zesenvijftig/éénhonderdtweeënvijftigste (56/152e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 2, alles met verder aanbehoren;
   alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
   - gevels (daaronder begrepen het gevelgroen, de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
   - hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dit appartementsrecht;
   - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
   - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
   - de leidingen en buizen *(voor zover geen eigendom van derden)* voor:
     - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
     - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

   alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof 9 tot en met 34 te Lent, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex 2**, uitmakende het vijfentwintig/éénhonderdtweeënvijftigste (25/152e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 3, alles met verder aanbehoren;
   alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
   - gevels (daaronder begrepen het gevelgroen, de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
   - hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dit appartementsrecht;
   - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon,

videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen *(voor zover geen eigendom van derden)* voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof 106 tot en met 138 te Lent, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex 3**, uitmakende het drieëndertig/éénhonderdtweeënvijftigste (33/152e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 4, alles met verder aanbehoren;
alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
   - gevels (daaronder begrepen het gevelgroen, de gevelbeplatingen en dilataties), de buitenruimten met de daarbij behorende hagen, de boven de tweede verdieping bevindende daken binnen Gebouwdeel 4 (inclusief de waterkerende lagen, en dakbedekking), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 4 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, rook- en ventilatiekanalen, (leiding)schachten, de brievenbussen;
   - hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten;
   - de leidingen en buizen *(voor zover geen eigendom van derden)* voor:
     - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
     - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

   alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof 1 tot en met 8, 91 tot enm met 105, 140 tot e met 153 en 193 te Lent, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex 4**, uitmakende het achtendertig/éénhonderdtweeënvijftigste (38/152e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

6. De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Gerechtigde.

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT

Gerechtigde gaat hierbij over tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het volgende reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Daarbij stelt de Gerechtigde het splitsingsreglement vast, mede gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan een afschrift op negentien december tweeduizend zeventien in de openbare registers voor registergoederen is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, met de wijzigingen en aanvullingen die de Gerechtigde noodzakelijk acht.

Voorts wordt hierbij door de Gerechtigde een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het splitsingsreglement.

Het door de Gerechtigde vastgestelde splitsingsreglement komt als volgt integraal te luiden:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 *In aanvulling op bovenstaande definities (welke definities geacht worden eveneens onderdeel uit te maken van het Reglement)* wordt in het Reglement verstaan onder:

- Akte:
  de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Appartementsrecht:
  een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- Artikel:
  een artikel van het Reglement;
- Beheerder:
  de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- Bestuur:
  het Bestuur van de Vereniging;
- Boekjaar:
  het boekjaar van de Vereniging;
- *Binnentuin:*
  de te realiseren Binnentuin, welke binnentuin zal worden gerealiseerd op het op de Splitsingstekening op de begane grond met grijze markering en "Binnentuin" aangegeven gedeelte, tot welke Binnentuin eveneens behoort:
  - *het Dakbedekkingssysteem, de inrichting, de bestrating, de verharding;*
  - *het meubilair en overige werken;*
  - *de plantenbakken, de groenvoorzieningen en verder aanbehoren, de*

verharding casu quo het straatwerk, de paden, alsmede de paden welke toegang geven tot de Binnentuin casu quo het aangrenzend openbaar gebied,
- *de verlichting met bijbehorende armaturen casu quo palen en overige werken en voorzieningen;*
- *de bebording en overige bewegwijzering;*
- *de (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken;*

- BW:
  het Burgerlijk Wetboek;
- Commissie:
  een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- *Dakbedekkingssysteem:*
  het dakbedekkingssysteem behorende bij de Binnentuin, bestaande uit onder meer diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen de Binnentuin en de onderliggende Stallingsgarage, Gebouwdelen en/of Privé-gedeelten);
- *Entrees*
  de met grijze markering op de Splitsingstekening weergegeven entreehallen, entrees met daarbij behorende toegangsdeuren, trapopgangen, (vlucht)trappen), trappenhuizen, liften (met bijbehorende machines, bedieningspanelen, liftdeuren, installaties met bijbehorende kabels, leidingen en overige werken, liftschachten en lifthallen);
- Eigenaar:
  de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- *Fietsenstallingen:*
  de in de kelder van het Gebouw bevindende en met grijze markering op de Splitsingstekening weergeven zeven (7) fietsenstallingen, bestaande uit onder meer:
  - *toegangsdeuren met bijbehorende kozijnen en hang- en sluitwerk;*
  - *fietsenrekken met bijbehorende werken en voorzieningen;*
  - *het plafond van de Fietsenstallingen;*
  - *de verlichting met bijbehorende werken, de (technische) voorzieningen, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de toegangsdeur(en) en het hek- en traliewerk;*
  - *de overige werken en voorzieningen;*
- Gebouw:
  het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- *Gebouwdelen:*
  Gebouwdeel 1 tot en met Gebouwdeel 4 tezamen;

- 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;
- Gemeenschap:
  de in de Splitsing betrokken goederen;
- 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 *een Privé-gedeelte*; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- 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;
- Gemeenschappelijke Zaken:
  de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder *de Gemeenschappelijke Gedeelten*;
- Grond:
  de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Huishoudelijk Reglement:
  het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- Jaarrekening:
  de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Jaarverslag:
  het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Meerjarenonderhoudsplan:
  het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- Onderappartementsrecht:
  een Appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- Ondereigenaar:
  de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- Ondersplitsing:
  de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- 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;
- *Professionele Verhuurder:*
  woningcorporaties, een beleggingsinstelling of een pensioenfonds in de zin van de Pensioenwet en/of een fonds in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen, een verzekeringsmaatschappij en/of een of meer juridische

entiteiten waarin uitsluitend dergelijke instellingen casu quo fondsen participeren en/of een of meer juridische entiteiten;

- Raad van Commissarissen:
  de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- Reglement:
  het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- 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;
- Reservefonds:
  het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- Splitsing:
  de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- *Splitsingstekening:*
  de bij de Akte behorende tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;
- *Stallingsgarage:*
  de stallingsgarage gelegen in de kelder van het Gebouw, bestaande uit onder meer:
  - *een hellingbaan, entrees, toegangspoort, slagbo(o)m(en) en/of toegangshekken met bijbehorende installaties, voorzieningen en werken, technische ruimte(n), technische installaties met bijbehorende werken en voorzieningen, waaronder begrepen de sprinklerinstallatie met bijbehorende werken en voorzieningen;*
  - *de Stallingsplaatsen en de Zwerfplekken;*
  - *de Fietsenstallingen en de containerruimte(n);*
  - *het plafond van de Stallingsgarage en de daarboven gelegen constructieve en/of bouwkundige lagen, tot de waterkerende laag;*
  - *de verlichting met bijbehorende werken, trapopgangen, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de nooduitgang(en), hek- en traliewerken en (vlucht)trap(p)en;*
  - *de in- en uitrit met bijbehorende (technische) voorzieningen, de algemene (verkeers)ruimten, gangen, hallen, alsmede de overige voorzieningen,*
  - *de ruimte(n) voor de sprinklerinstallatie, waaronder de sprinklerruimte;*
  - *de overige daarbij behorende Gemeenschappelijke Gedeelten (zulks met uitzondering van de Gemeenschappelijke Gedeelten welke toebehoren aan Gebouwdeel 1, Gebouwdeel 2, Gebouwdeel 3 en/of Gebouwdeel 4)*;
- *Stallingsplaatsen A1*:
  de veertig (40) stallingsplaatsen gelegen in de Stallingsgarage welke stallingsplaatsen onderdeel uitmaken van het Appartementsrecht met indexnummer 1;

- *Stallingsplaatsen A2*:
  de dertig (30) stallingsplaatsen gelegen in de Stallingsgarage welke stallingsplaatsen onderdeel uitmaken van het Appartementsrecht met indexnummer 2;
- *Stallingsplaatsen A3*:
  de elf (11) stallingsplaatsen gelegen in de Stallingsgarage welke stallingsplaatsen onderdeel uitmaken van het Appartementsrecht met indexnummer 3, welke stallingsplaatsen met "zwerfpar" zijn weergegeven op de Splitsingstekening;
- *Stallingsplaatsen A4*:
  de achttien (18) stallingsplaatsen gelegen in de Stallingsgarage welke stallingsplaatsen onderdeel uitmaken van het Appartementsrecht met indexnummer 4;
- *Stallingsplaatsen:*
  Stallingsplaatsen A1, Stallingsplaatsen A2, Stallingsplaatsen A3¸ Stallingsplaatsen A4 en de Zwerfplekken tezamen;
- Vereniging:
  de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- Vereniging van Ondereigenaars:
  de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- Vergadering:
  de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- Voorzitter:
  de voorzitter van de Vergadering;
- *Stadsverwarmingsinstallatie:*
  de gehele infrastructuur behorend tot de op/in de Grond en het Gebouw gelegen stadsverwarmingsinstallatie, onder andere ten behoeve van warmteleveranties aan het Gebouw, en welke installatie onder meer bestaat uit verwarmings-en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, warmte bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur, en meer expliciet:
  a. *dat gedeelte van de installatie dat conform de installatietekeningen in het Gebouw wordt gerealiseerd en die is gelegen in de technische ruimten;*
  b. *de opstellingsplaatsen voor installaties op de daken van het Gebouw;*
  c. *de meetinrichtingen, bestaande uit de apparatuur bestemd voor het vaststellen van de geleverde hoeveelheid warmte;*
  d. *de aansluitingen, bestaande uit de fysieke locatie van de warmte en koude leveringen inclusief de afleverstations/-sets doch exclusief de binnen installaties;*
  e. *de technische ruimte die exclusief dienstbaar is aan de stadsverwarmingsinstallatie;*
  f. *de (overige) verwarmings- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations met bijbehorende kabels en*

leidingen, trafo's en overige infrastructuur (bestaande uit het distributienet van de energiecentrale tot de aansluiting);

g. het inpandig leidingstelsel als bedoeld in de Warmtewet.

voor welke installatie opstalrechten zijn gevestigd, ter zake waarvan wordt verwezen naar het citaat zoals opgenomen in onderdeel "Bijzondere lasten en beperkingen" van deze akte.

- *<u>Zonnepanelen</u>:*
  de eventueel op de daken van het Gebouw bevindende fotovoltaïsche zonnecellen, met bevestigingsmaterialen, omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren;
- *<u>Zwerfplekken</u>*
  de in de Stallingsgarage aanwezige gemeenschappelijke stallingsplaatsen welke bestemd zijn om te worden gebruikt door de Eigenaren casu quo de Gebruikers van de Appartementsrechten, alsmede hun bezoekers, zulks op basis van beschikbaarheid, welke stallingsplaatsen met grijze markering en "zwerfpar" zijn weergegeven op de Splitsingstekening.

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

<u>Artikel 2</u>

<u>Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers</u>

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, *met dien verstande dat in de Stallingsgarage de geluiden, trillingen, rook en (rook)gassen geproduceerd worden welke gebruikelijk zijn bij het normale gebruik van een stallingsgarage en welke in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften en normeringen*.

Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en softdrugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen – verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

Het gebruik van een Appartementsrecht mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke regelgeving.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter

voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor het breukdeel waarvan de noemer telkens éénhonderdtweeënvijftig (152) bedraagt en de teller het voor de Appartementsrechten steeds bij de omschrijving van de Appartementsrechten vermelde aandeel in de Gemeenschap.
Bij het berekenen van de aandelen is het aantal woningen van de betreffende Gebouwdelen als grondslag gebruikt.

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 -tenzij in het Reglement anders is bepaald- voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, *met uitzondering evenwel van de uitkeringen uit de verzekeringen, die op grond van het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten of waartoe door de Vergadering is of wordt besloten. Deze uitkeringen zullen, voor zover niet aangewend tot herstel, de Eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, tenzij bij of krachtens dit Reglement voor een bepaalde bate een andere regeling geldt*.

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

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling *dan wel op grond van andere (vergelijkbare) regelingen,* waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. 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 waarborg)regeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
   a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
   b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,
   voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10 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 bij of krachtens 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 a. In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

b. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

c. Ingevolge het hiervoor in lid a. bepaalde en in aanvulling op artikel 10.2 geldt dat de schulden en kosten ter zake van hetgeen verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten naar rato van de afzonderlijke herbouwwaarde van de respectieve Gebouwdelen.

10.4 *Er is geen recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing betrokken ter zake waarvan een canon of retributie verschuldigd is.*

Artikel 11

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

11.1 *Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten niet met een dikke lijn begrensd. Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Gedeelten (voor zoveel mogelijk) met grijze markering weergegeven.*
Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de **gezamenlijke Eigenaars** komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

a. *de Grond, de Entrees, de eventuele hekwerken welke dienen als (erf)afscheiding tussen:*
   - *de Gemeenschappelijke Gedeelten en de aangrenzende openbare ruimte;*
   - *tussen Privé-gedeelten*;

   de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, *de Binnentuin (waaronder eveneens begrepen het Dakbedekkingssysteem)*, *de Entrees*, *de Fietsenstallingen, de Stallingsgarage*, *de Zwerfplekken*, *een ruimte(n) voor de Stadsverwarmingsinstallatie of andere technische installatie(s), de traforuimten, de technische ruimten, de op de Splitsingstekening met grijze markering weergegeven Gemeenschappelijke Gedeelten*, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen:
   - Gemeenschappelijke Ruimten; of
   - (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privégedeelte(n); of
   - tussen Privé-gedeelten;

b. het hek- en traliewerk *(voor zover het geen hek- en traliewerk betreft dat toebehoort aan een Privé-gedeelte, zulks in samenhang met het in lid a. bepaalde)*;
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;
d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen:
   - Gemeenschappelijke Ruimten; of
   - (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte; of
   - tussen Privé-gedeelten;

   alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de Arbo-voorzieningen *(voor zover aanwezig binnen de Gemeenschappelijke Gedeelten)*;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;

   voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
g. de leidingen en buizen *(voor zover geen eigendom van derden)* voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;

- het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;

met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

h. de overige collectieve voorzieningen.

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

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

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Op de Splitsingstekening zijn Privé-gedeelten met een dikke lijn begrensd én binnen die begrenzing is een cijfer vermeld. Het cijfer is het indexnummer van het Appartementsrecht waartoe het Privé-gedeelte behoort.

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

12.1 de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte *voor zover die kosten en schulden betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in Artikel 12 lid 2,* en

12.2 de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:

a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privégedeelte;

b. het onderhoud, herstel en de vervanging van niet dragende plafonds en overige afwerklagen, 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,*
- *de aan de Privé-gedeelten grenzende gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), puien, balkons, balkonconstructies en de zich in voormelde gevels bevindende (al dan niet aan de balkons of terrassen grenzende) raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de zich in voormelde gevels bevindende deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen openslaande deuren en/of schuifpuien met schuifdeuren), een en ander met bijbehorend hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d*;

d. het schilderen en onderhouden (zowel inpandig als uitwendig) 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 water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privégedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in *een dekvloer of een binnenwand,* 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 de hiervoor bedoelde "schade van betekenis" wordt verstaan: schade aan de constructie van het Gebouw en/of onderdelen daarvan, welke schade niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden*;

h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de daken (inclusief de waterkerende lagen (zulks indien en voor zover niet anders blijkt uit het Reglement), dakbedekking, dakluiken en liftuitlopen) welke daken zijn gelegen boven de Privé-gedeelten, alsmede de op vorenbedoelde daken eventueel aanwezige Zonnepanelen en/of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren;

i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van het Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);

j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privégedeelte aanwezige werkkasten, meterkasten, technische ruimten, verkeersruimten, galerijen, entrees, hallen, gangen, trappenhuizen en bergingen, zulks voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de Entrees;

k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten en de borstweringen van de Privé-gedeelten;

l. het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, de lift- en (leiding)schachten (zulks met uitzondering van de lift- en (leiding)schachten welke behoren tot de Entrees) en de hydrofoorinstallaties die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;

m. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:

- *de verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en vloerverwarming in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*

- *de hydrofoor/-foren;*
- *de luchtbehandeling en de ventilatie;*
- *gevelonderhoudsinstallaties en/of installaties voor glasbewassing;*
- *de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
- *de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
- *de beveiliging van de Privé-Gedeelten;*
- *de verlichting van de Privé-Gedeelten met bijbehorende armaturen;*
- *de droge blusleidingen;*
- *de brand- en/of doormeldinstallatie;*
- *de gevelonderhoudsinstallatie;*
- *de AED (voor zover aanwezig binnen een Privégedeelte);*
- *de sprinklerinstallatie met bijbehorende pompruimte en overige werken en voorzieningen;*

die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privégedeelte;

n. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deur-openerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de postkasten en/of brievenbussen;*

o. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die dienstbaar zijn aan een Privégedeelte;*

p. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de groene erfafscheidingen en eventuele hekwerken welke dienen als afscheiding tussen de Privé-gedeelten en de Gemeenschappelijke Gedeelten, zulks in samenhang met het bepaalde in Artikel 11 lid 1 onder a;*

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

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een vijf/tiende procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

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

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

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

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende

Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

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

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. *De voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur eventueel na consultatie van de Eigenaren.*

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

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

15.4 In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaren tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin door de Vergadering de hoogte van de voorschotbijdrage is vastgesteld.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

kunnen worden doorberekend en overige kosten.

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

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

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

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

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van éénhonderd euro (EUR 100,00) 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 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.
Indien de Eigenaar het niet eens is met de berekening van die kosten, is hij desalniettemin verplicht deze kosten onverwijld aan de Vereniging te vergoeden, waarna tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betrekt in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen *storm-, brand/blus-, ontploffings- en waterschade (neerslag- en schade ten gevolge van lekke leidingen inbegrepen), en voorts tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme, waarbij het eigenarenbelang binnen de opstalverzekering maximaal verzekerd is conform de voorwaarden van de verzekeraar. Indien en zover een Eigenaar dit eigenarenbelang wenst te vergroten dient de betreffende Eigenaar dit belang voor eigen rekening en risico middels een eigen verzekering te verzekeren.*
Het Bestuur kan tevens een verzekering afsluiten voor ongevallen van vrijwilligers en 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, of voor rechtsbijstand.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten *inclusief sloop- en opruimkosten* van het Gebouw.
De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd 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 alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten van de Appartementsrechten kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld*.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. 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 *het in de algemene voorwaarden van de betreffende verzekeringsmaatschappij opgenomen bedrag* te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.

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

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

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

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

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

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

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

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

a. de Binnentuin een semi-openbaar toegankelijk karakter heeft. Regels voor het gebruik van de Binnentuin kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;

b. de regels voor het gebruik van de Fietsenstallingen, de Entrees en de Zwerfplekken kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld, waaronder begrepen het vaststellen van een (sleutel)plan met betrekking tot de toegankelijkheid van de Fietsenstallingen en de Entrees.

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 maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid;

c. de ingebruikgeving persoonlijk van aard is; en

d. het Gemeenschappelijke Gedeelte en/of de Gemeenschappelijke Zaak bij het einde van die ingebruikgeving in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden. De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in Artikel 9.2.

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel *21.3* van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel *23.4* bepaalde onverkort.

21.5 De Eigenaren zijn verplicht om de bouwkundige situatie te gedogen zoals die

situatie zal zijn ontstaan bij de oplevering van het Gebouw, zulks ter legalisering van de eventueel met het buren- en/of eigendomsrecht strijdige situaties. Voorts zijn de Eigenaren verplicht om de instandhouding, het noodzakelijk onderhoud en de daarmee samenhangende werkzaamheden van deze bouwkundige situatie te gedogen.

Voorts geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekkingen en/of de Stadsverwarmingsinstallatie en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan (door de Vergadering aan te wijzen (nuts)bedrij(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn.

De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

Artikel 22

Uitleg Akte en Splitsingstekening

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

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

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

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

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

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
Toestemming kan alleen worden verleend als brandveiligheid niet in het gedrang komt en overige Eigenaren 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. De aanvrager blijft te allen tijde verantwoordelijk.

23.4 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.

23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, zonnepanelen, rolluiken (*anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht)*, 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 Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw dienen te worden geduld.

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. *De Eigenaars dienen te voldoen aan de vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.*

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in

kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.

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

25.4 *Bestaande situaties ten tijde van de oplevering van het Gebouw welke in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld.*
Zodra de betreffende situatie na de oplevering van het Gebouw wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1. a. De bestemming van de Appartementsrechten is als volgt:

1. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 1:
- *een berging welke zich bevindt in de kelder van het Gebouw, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 1;*
- *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond, de eerste tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 1, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 1;*
- *veertig (40) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de Stallingsgarage;*

2. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 2:
- *commerciële ruimte(n), gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 2, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 2;*

- *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond, de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 2;*
- *dertig (30) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de Stallingsgarage;*

3. <u>voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 3:</u>

- *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond, de eerste tot en met de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 3, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 3;*
- *elf (11) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de Stallingsgarage;*

4. <u>voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 4:</u>

- *eengezinswoningen welke zich bevinden op de begane grond, de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 4, alles met verder aan- en toebehoren binnen Gebouwdeel 4;*
- *achttien (18) stallingsplaatsen, welke zich bevinden in de Stallingsgarage.*

b. 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 en voorts mits:

- *het besluit tot verlenen van toestemming wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen;*
- *die toestemming persoonlijk en tijdelijk van aard is;*
- *dat afwijkend gebruik niet strijdig is met eventuele verplichtingen jegens derden;*
- *dat afwijkend gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering -genomen met een meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 56.5;*
- *na beëindiging van het afwijkend gebruik het Privé-gedeelte door en op kosten van de betrokken Eigenaar en/of Gebruiker in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, zodanig dat het Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt kan worden, alles binnen een termijn van ten minste drie (3) ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.*

c. Aan de toestemming tot een van de bestemming afwijkend gebruik kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden

27.2 a. Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een appartementwoning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al dan niet met zijn gezin.
Recreatieve verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of bed alsmede onderverhuur en/of onder-ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder een horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de

Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.

b. *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 beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het Privé-gedeelte een sekswinkel, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.*

c. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van pensionbedrijf uit te oefenen noch verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:*
   - *het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;*
   - *het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor een periode van vier weken of langer.*

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

e. *De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. bedoeld, mits dat besluit wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. En mits de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.*

f. *Indien de Vergadering de in artikel 27.2 onder e genoemde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.*

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

27.4 De Stallingsplaatsen dienen te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mogen niet worden gebruikt voor het stallen van autowrakken, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van het Bestuur.

Een Eigenaar die in strijd handelt met het in de vorige zin bepaalde is verplicht op eerste aanzegging van het Bestuur deze caravan, camper en/of aanhangwagen te verwijderen.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten danwel Onderappartementsrechten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen of aanhangwagens die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte danwel een Onderappartementsrecht, diens huisgenoten en eventuele bezoekers. Ten aanzien van bedoelde afgesloten Privé-gedeelte danwel Onderappartementsrecht geldt verder dat zij mede gebruik mogen worden voor kleine opslag en/of eventuele andere in het Huishoudelijk Reglement opgenomen doeleinden.

27.5 De Stallingsplaatsen mogen evenmin gebruikt worden voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van het Bestuur.
Voor het gebruik van de Stallingsplaatsen bestemde Appartementsrechten danwel een Onderappartementsrechten gelden voorts de volgende bepalingen:

1. *de Stallingsplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van één (1) personenauto (of een bestelbus die lager is dan de maximale doorrijhoogte) of twee (2) motoren.*
2. *Het is verboden om op de Stallingsplaatsen een bus (niet zijnde een bestelbus die lager is dan de maximale doorrijhoogte) en/of vrachtwagens te parkeren.*
3. *Op de Stallingsplaatsen mogen overigens alleen (motor)voertuigen worden geplaatst die direct aan het verkeer kunnen deelnemen.*
   Een Eigenaar die in strijd handelt met het in de vorige zin bepaalde is verplicht op eerste aanzegging van het Bestuur het betreffende (motor)voertuig van de Stallingsplaats te verwijderen.
4. *Het is niet toegestaan op de Stallingsplaatsen (motor)voertuigen te wassen en/of daaraan olieververswerkzaamheden te (doen) plegen.*

27.6 De Eigenaar en/of Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 3 dient/dienen te gedogen dat de Stallingsplaatsen A3, op basis van beschikbaarheid, mede door de Eigenaren en/of Gebruikers en/of de bezoekers van de Appartementsrechten met de indexnummers 1, 2 en 4 (waaronder expliciet begrepen de appartementsrechten welke zullen ontstaan bij een eventuele ondersplitsing van deze Appartementsrechten) worden gebruikt als zogenaamde "zwerfplek". In dat kader is het niet toegestaan om de bereikbaarheid van de Stallingsplaatsen te belemmeren door bijvoorbeeld het plaatsen van voorwerpen, obstakels, hekken en/of beugels.
Voorts dient/dienen de Eigenaar en/of Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 3 te dulden dat de bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten ter zake van het (technisch) beheer (waaronder uitdrukkelijk begrepen de overeenkomsten die nodig zijn om het gebruik van de Stallingsplaatsen A3 als "zwerfplek" mogelijk te maken) uitsluitend toekomt aan het

Bestuur, zulks nadat de Vergadering daartoe besloten heeft. De Eigenaar en/of Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 3 geeft/geven bij deze en bij voorbaat in- en toestemming daartoe.

27.7 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld.

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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

28.1 *De vloerbedekking in de Privé-gedeelten (voor zover bestemd tot bewoning) dient zodanig te worden aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving dat gold ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 1070" of "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.*

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

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht *danwel een Onderappartementsrecht* dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. Het betreffende oplaadpunt dient:

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

voorschriften.
De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.4 Een ten tijde van *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening*

behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé deuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g.
Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van de deur- en raamkozijnen inclusief deuren en ramen als bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder d.

30.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en 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 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

30.7 De bewassing van de in de gevels en/of de Privé-gedeelten bevindende binnen- en/of buitenramen geschiedt voor rekening van de Eigenaar van het desbetreffende Appartementsrecht.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen (waaronder mede begrepen de voorzieningen van derden die bestemd zijn om meerdere Eigenaars of Gebruikers te beleveren, zoals de Stadsverwarmingsinstallatie, elektriciteits-, communicatie- of waterinstallaties) 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 en/of voorzieningen van de technische installaties , alsmede de werken, leidingen en voorzieningen*

voor de ventilatie en het transport van 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 en/of voorzieningen.

31.3 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de eerste bouwkundige oplevering van het Gebouw in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde voorzieningen.

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 30.6.

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 de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere Privé-gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen, alsmede eventueel onderhoud hieraan, dienen te worden gedoogd door de Eigenaars casu quo Gebruikers in wier privé gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaars casu quo Gebruikers dienen ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot hun Privé-gedeelte.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort, is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen *(voor zover onderdeel uitmakend van een Privé-gedeelte)*, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

33.2 *De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten 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 en/of andere buitenruimten, het onderliggende dak casu quo constructieve laag overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de Binnentuin, de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en dake*n.
Het is voorts niet toegestaan diepwortelende bomen, planten, heesters en overige (groen)voorzieningen en/of werken aan te (doen) brengen en overigens al die handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen veroorzaken aan het Dakbedekkingssysteem en/of de onderliggende constructieve en/of waterkerende lagen.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en/of balkons *en/of andere buitenruimten* geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

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

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

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

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

Artikel 34

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

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

De in de Artikelen 27.1, 27.2, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op

onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privégedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privégedeelte 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 ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een 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. 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 aan het Bestuur ter hand is gesteld.
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 Het Bestuur houdt *aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen* 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 *De Eigenaar* stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 tot en met 37.3 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

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

38.3 Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

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

en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privégedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

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

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

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

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

bijstaan door een raadsman.

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

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

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

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

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

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

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

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur en/of in opdracht van het Bestuur de in het eerste lid van Artikel 61 genoemde administratief beheerder 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 ter zake van de bijdragen waarvoor de Eigenaar een bankgarantie heeft gesteld als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW; indien op het moment van overdracht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar aan de Vereniging schuldig is, waaronder begrepen eventuele schulden ten titel van energielevering en dergelijke, is het Bestuur

bevoegd van de betrokken Eigenaar een aanvulling op de voorschotbijdragen te verlangen ter grootte van het te verwachten nadelig saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het Bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betrokken Eigenaar, alsmede op marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende Eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald kunnen worden;

b. *hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of 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 Artikel 42.2 onder c, daaronder niet begrepen de normale lasten, belasting en heffingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.*

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

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

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

42.6 De Eigenaar is gehouden, in het geval van een bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW, er voor zorg te dragen dat de bijdragen waarvoor die bankgarantie is gesteld, per datum overdracht zonder enige inhouding en onvoorwaardelijk aan de Vereniging worden betaald.

42.7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit Artikel genoemde betalingsverplichting van de oude Eigenaar casu quo vervreemder op diens kosten voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

42.8 Van het overdragen van een Appartementsrecht moet een verkrijger onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

42.9 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.

42.10 Indien de vergoeding voor de eigendomsovergang een financiële bijdragen verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.11 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

42.12 Een Eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot zijn Appartementsrecht aan de aspirant-verkrijger kopieën van het reglement, van het Huishoudelijk Reglement, van het in het derde lid van Artikel 14 genoemde meerjarenonderhoudsplan, van de in eerste lid van Artikel 16 bedoelde jaarrekening(en) en van de in het vierde lid van Artikel 50 bedoelde notulen, al deze bescheiden met betrekking tot de op dat moment verstreken laatste vierentwintig maanden, te overhandigen.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

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

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

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

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja

in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

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

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

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00).

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

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

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

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

Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 *De naam van de Vereniging luidt: "VvE Hoofdsplitsing De Zuidhof, gelegen aan Jo Heinsiushof te Lent"; zij is gevestigd te Nijmegen.*

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 Eigenaar.

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

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

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

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

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

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die

daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.
Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij aansprakelijk conform hun respectieve in Artikel 8 bedoelde breukdelen jegens de financier aansprakelijk zijn, voor zover uit Artikel 10.3 geen andere kostenplichtigheid voortvloeit.

Artikel 48

Boekjaar

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

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van decharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen decharge 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 decharge 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 ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering door het Bestuur niet binnen drie weken wordt bijeen geroepen- de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend- en niet binnen zes

weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn die verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

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

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

49.7 Het Bestuur kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de Gebruikers tot de Vergadering toe te laten en bij te laten wonen alsmede daarin het woord te voeren.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
Daarnaast kan het Bestuur bepalen dat de plaats van de Vergaderingen het kantoor van de Beheerder zal zijn. Eveneens kan het Bestuur bepalen dat de Vergaderingen plaatsvinden middels de website van de Vereniging of de Beheerder en/of digitale omgeving, zodat de Vergaderingen digitaal kunnen plaatsvinden.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur 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 door de Vergadering na goedkeuring daarvan door de Vergadering in behandeling worden genomen*.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele

vergadering bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 In het geval de vergadering erin heeft bewilligd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel casu quo digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronisch casu quo digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.

50.5 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal 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.

50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen *vier (4)* 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 bedraagt* éénhonderdtweeënvijftig (152)*. Het aantal stemmen dat een individuele Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller in de breuk waartoe hij gerechtigd is tot de Gemeenschap*.
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 Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe

schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede 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.

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een *adviseur* en/of 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.

53.3 Ter zake de in Artikel 53 bedoelde volmacht geldt het volgende:

a. een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn;

b. een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven;

c. de volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht;

d. een volmachtgever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen;

e. een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen;

f. in geval van verdaging/of schorsing van de Vergadering behoudt de volmacht zijn waarde;

g. de in dit Artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende

Vergadering te worden bewaard. Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de Eigenaars.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
Alle besluiten ten aanzien van het wijzigen en/of vervangen van het technisch beheer van de Zwerfplekken worden genomen met unanieme stemmen waarbij alle stemmen in de Vergadering aanwezig zijn, zulks uitsluitend indien deze besluiten een wijziging in de beschikbaarheid van deze Zwerfplekken tot gevolg heeft. Indien niet alle stemmen in de Vergadering aanwezig zijn kan hierover geen besluitvorming plaatsvinden.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

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

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Het vorenstaande is van toepassing bij de besluiten welke worden genomen ter zake van de in Artikel 10.3 lid c genoemde onderdelen van het Gebouw. Vorenbedoelde besluiten worden uitsluitend genomen door de respectieve Eigena(a)r(en) van de in dat Artikel genoemde Appartementsrechten.
Ter zake van de in Artikel 10.3 lid c genoemde besluiten worden de stemmen door de Eigenaren van de in dit artikellid gemelde Appartementsrechten uitbracht in dezelfde verhouding als de daarin opgenomen kostentoedeling.
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

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

56.2 *De beslissing over het gewone onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder a berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan deze onderhoudswerkzaamheden opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd, en voorts indien deze onderhoudswerkzaamheden op de jaarlijkse begroting staan begroot, dan wel indien het treffen van een spoedvoorziening is vereist. De beslissingen over het groot onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder b, voor welke werkzaamheden bij voorkeur een voorziening is of moet worden getroffen in het Meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 14*

lid 3, berust bij de Vergadering, terwijl het Bestuur die werkzaamheden slechts kan opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering uitdrukkelijk is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist, *met inachtneming van eventuele architectenrechten*, over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars.
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 tweede lid sub a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van in artikel 10 tweede lid sub b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en verduurzamingsprojecten als bedoeld in de tweede volzin van het tweede lid van dat Artikel, en al dan niet voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;
c. het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het reservefonds;
d. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
e. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
f. het verlenen, wijzigen of intrekken van toestemmingen als bedoeld in Artikel 27.1 onder b;
g. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2;
h. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
i. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
j. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in Artikel 56.5 onder d;
k. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
l. 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,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding

worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. *De oproeping voor deze tweede vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste acht dagen, de dag van oproeping en van de vergadering daaronder niet gerekend*. 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 l 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.

56.9 *Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vergadering komende verbouwingen, die een bij de Splitsing niet-voorziene en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan maar niet een noodzakelijke wijziging van de Akte van splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, zal de Vergadering -overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10 lid 3 sub c en voor zoveel nodig met inachtneming van het bepaalde in het vijfde en zesde lid bepaalde - bepalen, dat een Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. De Vergadering kan daarbij tevens besluiten welke Eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.*

56.10 Een van Artikel 8 afwijkende verdeling van kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een *bij voorkeur* oneven aantal van één of meer

bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

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, 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 (EUR 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 (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

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

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

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;

b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een 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 42.8 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.
Als eerste Beheerder wordt, vanaf datum oplevering van het Gebouw, voor de periode van drie (3) boekjaren benoemd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VB&T VvE Diensten B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5611 CZ Eindhoven, Vestdijk 180, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56077254.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

Artikel 62 en alle verwijzingen naar Artikel 62 worden buiten toepassing verklaard.

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 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 56.10;
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 *na een daartoe door het Bestuur genomen besluit* 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 het Reglement ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

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

worden gevoegd.

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

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

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

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

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

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

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

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68
Indexering
De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

T. Slotbepaling

Artikel 69
Slotbepalingen
Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.
Bijzondere lasten en beperkingen
Op de Splitsing en de Appartementsrechten zijn van toepassing de voorwaarden, bijzondere lasten en beperkingen opgenomen in:

A. de Aankomsttitel, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

*"**VERLENING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL***
De koper en voor zover nodig de gemeente Nijmegen verklaren bij monde van de comparanten sub 2 en 3, door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde nadere overeenkomst, aan het Waterschap, hierna ook te noemen: "Opstalhouder", te verlenen die bij monde van de comparant sub 1 verklaart te aanvaarden, het zelfstandig zakelijk recht van opstal (hierna te noemen "het recht van opstal") om een kwelscherm (een ondergrondse constructie) aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden en zo nodig te vervangen, hierna te noemen: de "Constructie".
Onroerende zaak
Het recht van opstal wordt verleend op:
*een stuk grond, kadastraal bekend gemeente **Nijmegen**, sectie **F** nummers:*

- ***1462**, aan welk stuk grond een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend blijkens het splitsingsverzoek met ordernummer 6232945, ongeveer groot drie are en zes centiare (3 a 6 ca), of ter zodanige juiste grootte als na kadastrale verificatie zal blijken; en*
- ***1464**, aan welk stuk grond een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend blijkens het splitsingsverzoek met ordernummer 6232945, ongeveer groot negen centiare (9 ca), of ter zodanige juiste grootte als na kadastrale verificatie zal blijken.*

Het stuk grond waarop gemeld recht van opstal wordt verleend, wordt hierna ook aangeduid met: de onroerende zaak."
Enzovoorts
"***Duur recht van opstal***
Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en vangt aan op het tijdstip van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers van het kadaster."

Enzovoorts

"***(Overige) rechten en plichten grondeigenaar***

1. *De grondeigenaar blijft gerechtigd zijn eigendom te gebruiken en behoudt het volle genot daarvan, zolang en voor zover dit gebruik niet in strijd is met het daarop gevestigde recht van opstal en niet in strijd is met de geldende Keur inclusief bijbehorende beleidsregels en de Legger(s).*
2. *De grondeigenaar onthoudt zich van elke handeling waardoor de goede verwezenlijking en de goede werking van de Constructie kan worden belet of belemmerd.*
3. *De grondeigenaar zal op, in of boven de percelen waarop het recht van opstal wordt gevestigd conform de hiervoor in vermeld lid 1 geldende Keur inclusief bijbehorende beleidsregels en de Legger(s) geen bouwwerk oprichten, ontgrondingen verrichten, beplantingen of voorwerpen aanbrengen of anderszins werkzaamheden of handelingen verrichten die de Constructie kunnen beschadigen, anders dan ten behoeve van normaal gebruik als tuin, noch aan derden toestemming verlenen tot zulke handelingen, tenzij daarvoor schriftelijke toestemming is verleend door de Opstalhouder dan wel daarvoor vergunning is verleend door of namens het bevoegd bestuursorgaan van de Opstalhouder. Grondeigenaar dient er rekening mee te houden dat de Opstalhouder aan de te verlenen toestemming/vergunning voorwaarden zal kunnen verbinden.*

Schadevergoeding

1. *De Opstalhouder is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor schade die een direct gevolg is van (de uitvoering van) deze overeenkomst.*
2. *Indien de grondeigenaar als gevolg van (de uitvoering van) deze overeenkomst schade lijdt, ontvangt hij hiervoor een in redelijkheid te bepalen schadevergoeding.*
3. *De schade wordt in opdracht van de Opstalhouder getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige.*
4. *De externe deskundige brengt een gespecificeerd advies uit aan de Opstalhouder. De Opstalhouder brengt op basis daarvan een schadevergoedingsaanbod aan de grondeigenaar uit.*
5. *De schadevergoeding zal uiterlijk acht (8) weken na acceptatie van het schadeaanbod aan de grondeigenaar worden voldaan.*
6. *Schade, die rechtstreeks het gevolg is van de uitvoering van de werkzaamheden krachtens de overeenkomst, waarvoor een derde jegens de grondeigenaar aansprakelijk is, zal door de Opstalhouder slechts worden vergoed indien de grondeigenaar zijn recht op vergoeding van de schade door die derde overdraagt aan de Opstalhouder.*
7. *Een recht op schadevergoeding in de zin van deze overeenkomst vervalt drie (3) jaar na de dag waarop de schade is ontstaan, dan wel redelijkerwijs aan de grondeigenaar bekend had kunnen zijn. Indien uit monitoring en/of het schadebeeld blijkt dat de schadevorming voortduurt, wordt deze periode verlengd tot ten hoogste (5) vijf jaar. In bijzondere gevallen kunnen partijen overeenkomen deze periode te verlengen met een nader te bepalen duur."*

Enzovoorts

“<u>Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke</u>

2. *a. Het registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het registergoed, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.*

   b. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar:

      *1. de hiervoor vermelde akte tot levering (openbare registers deel **30693** nummer **31**), waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende: (begin aangehaalde tekst)*

      OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

      Met betrekking tot bekend erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom heeft verkregen waarin woordelijk staat vermeld:

      “<u>Omschrijving erfdienstbaarheden</u>

      Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel (9177/23) waarin woordelijk staat vermeld:

      "Met betrekking tot de (gedeeltelijk) op het bij deze verkochte gesitueerde uitweg, wordt over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan de verkoper B.J.M. Braam in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Elst, sectie L nummer 160 als heersende en lijdende erven, gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg voor alle doeleinden, om te komen van en te gaan naar de openbare weg casu quo het heersend erf; het onderhoud, de vervanging en het vernieuwen van de uitweg komt voor gezamenlijke rekening van de genoemde erven.

      Eventuele meerdere of andere bebouwing van het heersend erf geldt niet als een ongeoorloofde verzwaring van de erfdienstbaarheid.

      Voorts wordt bij deze ten laste van gemeld perceel, gemeente Elst, sectie L nummer 160, voorzover in eigendom verblijvend bij de verkoper B.J.M. Braam als lijdend erf gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid tot het hebben, onderhouden, repareren en vervangen van leidingen in de grond ten behoeve van water, gas, elektriciteit, telefoon en andere voorzieningen, zulks op de minst bezwarende wijze, onder gehoudenheid voor het heersend erf de kosten en eventuele schade aan de eigenaar van het lijdend erf te vergoeden, en wel ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf."."

      (einde aangehaalde tekst)

      *2. de hiervoor vermelde akten tot levering (openbare registers deel **57053** **n**ummer **157** en deel **57827** nummer **93**) waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:*

(begin aangehaalde tekst)
"<u>Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke</u>

2. *a. Het registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het registergoed, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.*
   b. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akte (openbare registers deel 7799 nummer 61), waarin woordelijk staat vermeld:
   (begin aangehaalde tekst)
   "Met betrekking tot de (gedeeltelijk) op het bij deze verkochte gesitueerde uitweg, wordt over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan de verkoper B.J.M. Braam in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Elst, sectie L nummer 160 als heersende en lijdende erven, gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg voor alle doeleinden, om te komen van en te gaan naar de openbare weg casu quo het heersend erf; het onderhoud, de vervanging en het vernieuwen van de uitweg komt voor gezamenlijke rekening van de genoemde erven. Eventuele meerdere of andere bebouwing van het heersend erf geldt niet als een ongeoorloofde verzwaring van de erfdienstbaarheid. Voorts wordt bij deze ten laste van gemeld perceel, gemeente Elst, sectie L nummer 160, voorzover in eigendom verblijvend bij de verkoper B.J.M. Braam als lijdend erf gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid tot het hebben, onderhouden, repareren en vervangen van leidingen in de grond ten behoeve van water, gas, elektriciteit, telefoon en andere voorzieningen, zulks op de minst bezwarende wijze, onder gehoudenheid voor het heersend erf de kosten en eventuele schade aan de eigenaar van het lijdend erf te vergoeden, en wel ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf."
   (einde aangehaalde tekst)"

(einde aangehaalde tekst)

3. *de hiervoor vermelde akte tot levering (openbare registers deel **17165** nummer **28**) waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:*
(begin aangehaalde tekst)
"<u>Omschrijving erfdienstbaarheden</u>
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar

voormelde aankomsttitel (9177/23) waarin woordelijk staat vermeld:
"Met betrekking tot de (gedeeltelijk) op het bij deze verkochte gesitueerde uitweg, wordt over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan de verkoper B.J.M. Braam in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Elst, sectie L nummer 160 als heersende en lijdende erven, gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg voor alle doeleinden, om te komen van en te gaan naar de openbare weg casu quo het heersend erf; het onderhoud, de vervanging en het vernieuwen van de uitweg komt voor gezamenlijke rekening van de genoemde erven.
Eventuele meerdere of andere bebouwing van het heersend erf geldt niet als een ongeoorloofde verzwaring van de erfdienstbaarheid. Voorts wordt bij deze ten laste van gemeld perceel, gemeente Elst, sectie L nummer 160, voorzover in eigendom verblijvend bij de verkoper B.J.M. Braam als lijdend erf gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid tot het hebben, onderhouden, repareren en vervangen van leidingen in de grond ten behoeve van water, gas, elektriciteit, telefoon en andere voorzieningen, zulks op de minst bezwarende wijze, onder gehoudenheid voor het heersend erf de kosten en eventuele schade aan de eigenaar van het lijdend erf te vergoeden, en wel ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf."
(einde aangehaalde tekst)"

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
Blijkens een erfdienstbaarhedenonderzoek, uitgevoerd door het Kadaster, zijn de in de hiervoor aangehaalde teksten vermelde erfdienstbaarheden door vermenging teniet gegaan.
Blijkens een aantekening op de kadastrale uittreksels met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F nummer 1409 en 1410 rusten op deze percelen:

- *een erfdienstbaarheid (openbare registers deel 82028 nummer 157);*
- *een kwalitatieve verplichting (openbare registers deel 81655 nummer 108).*

Deze erfdienstbaarheid en deze kwalitatieve verplichting hebben echter geen betrekking op de bij deze akte te leveren registergoederen.

c. *<u>Algemene verkoopbepalingen particulieren Waalsprong</u>*
In de overeenkomst staat ter zake het volgende vermeld, woordelijk luidende:
(begin aangehaalde tekst)
"10.5 De Combinatie zal bij een mogelijke verkoop van delen van de Opgave aan of bestemd voor particulieren/bewoning door

particulieren, de Algemene verkoopbepalingen particulieren Waalsprong (bijlage 9) van toepassing verklaren, opleggen en (laten) doorleggen."

(einde aangehaalde tekst)

De bepalingen van de hiervoor genoemde Algemene verkoopbepalingen particulieren Waalsprong (versie de dato negen januari tweeduizend twintig (09-01- 2020) luiden woordelijk als volgt:

(begin aangehaalde tekst)

"<u>Artikel 1: Begripsomschrijving</u>

Deze bepalingen verstaan onder:

a. "onroerende zaak": in eigendom uit te geven casu quo uitgegeven grond, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak en/of de met die grond verenigde beplantingen;

b. "opstallen": de te eniger tijd boven, op en/of in de onroerende zaak aanwezige gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak;

c. "bouwterrein": grond, beoogd ingezet te worden ten dienste van bebouwing;

d. "omzetbelasting": de belasting toegevoegde waarde, als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968;

e. "ontwikkelaar": de vennootschap/onderneming die op een bouwterrein bebouwing ontwikkelt en realiseert dan wel voor wiens rekening op een bouwterrein bebouwing wordt ontwikkeld of gerealiseerd;

f. "koper": de koper(s) c.q. koopster(s) van een bouwterrein;

g. "koopovereenkomst": de tussen de ontwikkelaar en koper gesloten koopovereenkomst dan wel koop- en aannemingsovereenkomst betreffende een bouwterrein;

h. "koopprijs": tegenprestatie;

i. "het verkochte": het object van de koopovereenkomst;

j. "gemeente": de gemeente Nijmegen;

<u>Artikel 2: Algemeen artikel</u>

De verkoop geschiedt:

a. tegen een koopprijs;

b. met toepassing van deze Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong, voor zover daarvan bij de koopovereenkomst niet expliciet schriftelijk wordt afgeweken;

c. met toepassing van de overige, voor elke afzonderlijke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.

<u>Artikel 3: Notariële akte</u>

3.1 De ontwikkelaar zal de notaris aanwijzen die zal zorg dragen voor het

verlijden van de voor de eigendomsoverdracht van het bouwterrein vereiste notariële akte.

3.2 De akte van levering tot eigendomsoverdracht wordt gepasseerd op een in de koopovereenkomst nader te omschrijven moment.

Artikel 4: Aanduiding en toestand van het bouwterrein; vrijwaring

Bij gebreke van een nadere, partijen bindende, aanduiding van de erfgrenzen, zal de gelijkluidende aanwijzing van de erfgrenzen van het bouwterrein door partijen aan de bevoegde ambtenaar van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bindend zijn.

Artikel 5: Bodemkwaliteit

De ontwikkelaar verklaart dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woningbouw.

Artikel 6: Het bouwterrein

6.1 Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald zullen achter- en/of zijpaden tot het bouwterrein behoren en zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen omtrent te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, of mandeligheid ter zake van bedoelde achter- en/of zijpaden.

6.2 Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het bouwterrein dient door en voor rekening van de ontwikkelaar te worden afgescheiden met een op het verkochte te plaatsen constructie/afscheiding, indien dat in de koopovereenkomst is bepaald.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

7.1 Ten behoeve van de gemeente worden in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen vastgelegd :

- *a. Aan koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de gemeente zal aanspreken ter zake de oppervlakte en afmeting van het verkochte noch wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade.*
- *b. Koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht en onderhouden, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk is. Terzake het voorgaande is de gemeente niet verplicht tot schadevergoeding, tenzij de schade voor koper van zodanige omvang is dat deze in redelijkheid niet voor zijn rekening behoort te komen.*
- *c. De koper is verplicht op eigen terrein voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. Deze bepaling geldt uitsluitend indien het definitieve bouwplan daarin voorziet, zulks ter beoordeling van de gemeente.*

d. Het onbebouwde gedeelte van het bouwterrein moet als tuin worden aangelegd en onderhouden en daarop mogen geen voorwerpen, los of vast, worden geplaatst, buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin en dient overigens te worden gebruikt overeenkomstig het doel, waarvoor het bouwterrein is uitgegeven.

e. Koper is verplicht de erfafscheiding als bedoeld in artikel 6.2 door en voor zijn rekening te onderhouden en in stand te houden. Zonder schriftelijke toestemming van de gemeente is het koper niet toegestaan langs de openbare weg een andere dan de hiervoor genoemde erfafscheiding te plaatsen.

f. Voor zover de schuine taluds langs (een) waterpartij(en) deel uitmaken van het bouwterrein, is koper verplicht deze in stand te houden. Derhalve mag (mogen) deze niet worden opgehoogd, afgegraven of bebouwd, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente en voor zover deze taluds onderdeel uitmaken van een zogenaamde A-watergang, ook niet zonder schriftelijke toestemming van het Waterschap Rivierenland (WSRL. Aan een eventueel te verlenen toestemming kan de gemeente/WSRL nadere voorwaarden verbinden.

7.2 Koper is bij niet-naleving van de in artikel 7.1 sub a genoemde verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). In geval van overtreding van de verplichtingen genoemd in artikel 7.1 sub b tot en met 7.1 sub f verbeurt koper per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro). In beide gevallen laat de verbeurte van de boete onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

7.3 Voor zover de hiervoor genoemde bedingen niet als kwalitatieve verplichting aan koper kunnen worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, wordt ten behoeve van de gemeente bedongen dat koper deze bedingen in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers oplegt. Indien koper in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

<u>Artikel 8: Vestiging erfdienstbaarheid</u>

In de akte van levering worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:
Ten nutte en ten laste over en weer, van alle aan elkaar grenzende kavels:

a. <u>de erfdienstbaarheid van licht inhoudende</u>:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat

aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, op kortere afstand van de grens met het dienende erf wordt gebouwd dan in de wet is toegestaan en dat, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

b. *de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:*
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning, wordt belemmerd;

c. *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

Ten nutte en ten laste over en weer, van de bouwkavels, voor zover de woningen en/of garages/bergingen onder één kap zijn gebouwd:

d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen te ontvangen overeenkomstig de aan te brengen, (mol)goten, leidingen en putten.

Voor zover de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden mede inhouden de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud casu quo vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

Artikel 9: Vestiging opstalrecht

De ontwikkelaar zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., hierna te noemen "Vattenfall", doen voorzien en voorzien houden van leidingen met

bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan zal in de akte van levering een opstalrecht gevestigd worden ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitset (afleverset), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen. Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
2. *Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.*
3. *De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*
4. *De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
5. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van et opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.*
6. *De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk*

rekening houden met de belangen en de wenden van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

7. *De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
8. *De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
9. *Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie in de woning niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.*
10. *De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.*

KETTINGBEDING (aansluiting Stadsverwarming)

a. *De ontwikkelaar en haar (rechts) opvolgende eigenaren verbinden zich jegens de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen "Vattenfall"), om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit stadsverwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet en het bepaalde onder b, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.*
b. *Een (rechts)opvolgend eigenaar van de ontwikkelaar kan deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg cq de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.*
c. *De ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder a en b genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe*

van verbeurte van een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m2 utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

Artikel 10: Kettingbeding / kwalitatieve verplichtingen

Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak dan wel bij het verlenen van een beperkt recht, de voor hem uit de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong en de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen in de akte van levering tot eigendomsoverdracht als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreffen) respectievelijk kwalitatieve verplichting (voor zover het verplichtingen tot dulden en niet-doen betreffen) aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren.

Artikel 11: Boetebeding

Partijen zijn bij niet-naleving van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong daaronder begrepen, per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd, zulks onverkort het aan partijen van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 12: Ingebrekestelling

Indien koper enige verplichting niet nakomt, dan wel niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door enkele niet-nakoming van de verplichting, dan wel door het enkele verloop van de gestelde termijn in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst wordt vereist.

Artikel 13: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Indien de eigendom aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de ontwikkelaar aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die bij de verkoop zijn gesteld.

Artikel 14: Aanhaling van deze algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong”.

Aansluiting: de leidingen van Vattenfall die de verwarmlngsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset. Aansluitset: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel

van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het leveringspunt.“
(einde aangehaalde tekst)
Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

d. *<u>Overdracht rechten en plichten</u>*
In de overeenkomst staat ter zake het volgende vermeld, woordelijk luidende:
(begin aangehaalde tekst)
"14. Overdracht rechten en plichten
14.1 Het is de Combinatie niet toegestaan de rechten en plichten die hij ontleent aan de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Overdracht c.q. inbreng van de rechten en plichten uit de Overeenkomst in bijvoorbeeld een CV/BV of een VOF (hierna: het construct) bestaande uit de participanten in de Combinatie is toegestaan onder voorwaarde dat deze participanten deel uitmaken van het nieuwe construct en deze partijen zowel als Combinatie en als afzonderlijke partijen die de Combinatie vormen steeds voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk blijven ter zake van alle verplichtingen uit de Overeenkomst met dien verstande dat de Gemeente na overdracht van de rechten en verplichtingen aan een CV/BV of een VOF eerst de CV/BV of de VOF zal aanspreken op de nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente en pas na drie maanden nadat de CV/BV of de VOF door de gemeente in gebreke is gesteld en nog in gebreke is in de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente een beroep zal doen op de hoofdelijke aansprakelijkheid van de Combinatie en de afzonderlijke partijen die de Combinatie vormen.
14.2 Het is de Combinatie uitdrukkelijk wel toegestaan om op het Verkochte gerealiseerde bebouwing en bijbehorende grond (ter uitvoering van een koopaannemingsovereenkomst) door te verkopen aan en te leveren aan eindgebruikers en/of beleggers van het vastgoed in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de Opgave."
(einde aangehaalde tekst)
In de aangehaalde tekst wordt met 'Combinatie' bedoeld: BPD Ontwikkeling en VanWonen Projecten B.V. samen. Deze beide vennootschappen zijn, zoals hiervoor is vastgelegd, niet de uiteindelijk verkrijgende partijen.
BPD Ontwikkeling B.V. en VanWonen Projecten B.V. verklaren dat zij zowel als Combinatie en als afzonderlijke partijen die de Combinatie vormen steeds voor het geheel jegens de Gemeente Nijmegen aansprakelijk blijven ter zake van alle verplichtingen uit de overeenkomst (Bijlage 8) en uit de allonge

(Bijlage 9), met dien verstande dat de Gemeente Nijmegen eerst de koper zal aanspreken op de nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente Nijmegen en pas na drie (3) maanden nadat de koper door de Gemeente Nijmegen in gebreke is gesteld en nog in gebreke is in de nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente Nijmegen, een beroep zal doen op de hoofdelijke aansprakelijkheid van de Combinatie en de afzonderlijke partijen die de Combinatie vormen.

e. *<u>Stadsverwarming</u>*

In de overeenkomst staat ter zake het volgende vermeld, woordelijk luidende: (begin aangehaalde tekst)

"9. Aansluiting stadsverwarming

9.1 Tussen de Gemeente en Nuon is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Nuon te laten verzorgen.

9.2 Combinatie is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de Gemeente.

9.3 Combinatie verplicht zich het Verkochte met bijbehorend bouwplan geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Nuon, zodat de opstallen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.

9.4 Indien Combinatie op enig moment het Verkochte geheel of gedeeltelijk vervreemdt, verplicht de Combinatie zich het bepaalde voortvloeiende uit de "Overeenkomst" als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een opvolgend eigenaar.

9.5 Alle in deze overeenkomst genoemde en door Nuon Warmte gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Nuon Warmte, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.

9.6 De Combinatie en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbindt zich jegens Nuon Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 1 van dit artikel.

9.7 De Combinatie verbindt zich jegens Nuon Warmte om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning (en/of voorziening) dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit dit artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 3 en lid 4, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te

leggen en te bedingen ten behoeve van Nuon Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers. Indien van toepassing verplicht Combinatie zich om de verplichtingen welke voortvloeien uit lid 1 op te nemen in door haar gesloten huurovereenkomsten met huurders van Woningen.

9.8 Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 zijn de Combinatie alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Nuon Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend euro) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet."

(einde aangehaalde tekst)

<u>Kettingbeding</u>

De in de aangehaalde tekst onder 9 gemelde verplichtingen, onder andere en mede voortvloeiende uit de "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront", gesloten tussen de gemeente Nijmegen en N.V. NUON Warmte (thans genaamd Vattenfall Warmte N.V.) op eenendertig maart tweeduizend twaalf (31-03-2012), worden hierbij aan koper opgelegd die zulks aanvaardt, met de verplichting deze verplichtingen als kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

(einde citaat)

B. een akte vestiging opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., op vijftien december tweeduizend vijfentwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmalen, notaris te Arnhem, van welke akte op zestien december tweeduizend vijfentwintig een afschrift is ingeschreven ten kantore van de gemelde Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel 92767 nummer 49, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"<u>Artikel 1</u>

<u>Overeenkomst, vestiging</u>

*De Eigenaar en Vattenfall Warmte hebben een overeenkomst tot vestiging Recht van opstal gesloten welke niet nader schriftelijk is vastgelegd, hierna te noemen: "**Overeenkomst**", ter uitvoering waarvan de Eigenaar bij deze verleent ten behoeve van Vattenfall Warmte, die aanvaardt:*

*het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een onderstation met toebehoren in een daartoe ingerichte ruimte in Spiegelhof, alsmede het daartoe behorend (in-en uitpandig) leidingwerk, zoals met gekleurde belijning is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekeningen (**bijlage 2**), (hierna te noemen: de "**Werken**"), in en om de*

nog te realiseren gebouwen in project Spiegelhof en Zuidhof te Nijmegen, gelegen nabij de Oosterhoutsedijk te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F, nummers 2541, 2542 (beide onstaan uit nummer 1867) en nummer 2540 (ontstaan uit nummer 1873), tezamen groot ongeveer vierendertigduizend vierhonderd zevenentwintig vierkante meter (34.427m²), aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

*welk Recht van opstal zal worden gevestigd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, hierna te noemen: "**Recht van opstal**".*

*De percelen grond kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F, nummers 2540, 2541 en 2542, hierna tezamen te noemen: het "**Perceel grond**".*

Het Perceel grond is gedeeltelijk belast met een vijftal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (thans Omgevingswet) ten behoeve van Liander N.V., gevestigd te Arnhem."

Enzovoorts

"Artikel 4

Algemene bepalingen

Het Recht van opstal wordt aangegaan onder de Algemene Voorwaarden recht van opstal Vattenfall Warmte, welke Algemene Voorwaarden luiden als volgt:

"Algemene voorwaarden recht van opstal Vattenfall Warmte 2022

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. *de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of (strook) grond bedoeld onder 4.;*
2. *Vattenfall Warmte: Vattenfall Warmte N.V., alsmede de desbetreffende rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;*
3. *het recht van opstal: het ten behoeve van Vattenfall Warmte door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
4. *de belaste ruimte en/of (strook) grond: de ruimte en/of (strook) grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
5. *de werken: de kabels, leidingen en andere voorzieningen met toebehoren, die Vattenfall Warmte in de belaste ruimte en/of (strook) grond krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt, waaronder mede zijn begrepen de geleidingen voor telecommunicatie en andere voorzieningen met toebehoren.*
6. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Vattenfall Warmte bij de werken behoren, zoals aansluitingen, warmteoverdrachtstations en dergelijk.*

Artikel 2.

1. *Vattenfall Warmte is gerechtigd van de ruimte en/of (strook) grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Vattenfall Warmte nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van werken voor het overbrengen van energie en telecommunicatie.*
2. *Vattenfall Warmte is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, huurder,*

pachter of andere rechtmatige gebruiker van de ruimte en/of (strook) grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste ruimte en/of (strook) grond gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste ruimte en/of (strook) grond nodig is.

3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Vattenfall Warmte de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Vattenfall Warmte zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
5. *Vattenfall Warmte is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden de belaste ruimte en/of (strook) grond zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
6. *Vattenfall Warmte vergoedt voorts aan de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Vattenfall Warmte uitgevoerde werkzaamheden.*
7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld behoeft Vattenfall Warmte slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

Artikel 3.

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het overbrengen van energie en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Vattenfall Warmte, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking;*
   d. *geen heipalen, damwanden of andere objecten de grond in te drijven;*
   e. *zich niet begeven met voertuigen vanaf een verkeersklasse van veertig (40), tenzij met gebruik van rijplaten.*
3. *Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Vattenfall Warmte bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Vattenfall Warmte om redenen van veiligheid en*

continuïteit in de levering van energie en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.

4. *De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
5. *Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Vattenfall Warmte niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

Artikel 4.

De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de in de overeenkomst omschreven ruimte en/of (strook) grond hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst door Vattenfall Warmte bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5.

1. *De door Vattenfall Warmte aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Vattenfall Warmte vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst. Voor het geval dat Vattenfall Warmte het recht van opstal dient of wenst over te dragen aan een derde partij, verleent de eigenaar daartoe bij voorbaat toestemming. De eigenaar zal haar medewerking verlenen aan een dergelijke overdracht. De daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening van Vattenfall Warmte.*
2. *Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Vattenfall Warmte van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Vattenfall Warmte is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
4. *Vattenfall Warmte is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.*
5. *Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Vattenfall Warmte de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen. Door Vattenfall Warmte en voor rekening van eigenaar zullen de werken of een gedeelte daarvan worden verplaatst of anderszins daaraan voorzieningen worden getroffen, indien de verplaatsing casu quo voorzieningen noodzakelijk blijken*

als gevolg van de door de eigenaar voorgenomen bebouwing, wijziging in bebouwing of bestemmingswijziging van het perceel. Vattenfall Warmte zal aan een verzoek daartoe van de eigenaar voldoen indien:

a. in plaats van het te verlaten tracé een voor Vattenfall Warmte aanvaardbaar ander tracé kan worden gevonden;

b. op het nieuwe tracé ten behoeve van Vattenfall Warmte een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door Vattenfall Warmte daaraan te ontlenen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die van de bestaande overeenkomst en dit zakelijke recht alsdan betrekking zal hebben op zowel de gewijzigde plaats van de werken als op de getroffen voorzieningen.

6. Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Vattenfall Warmte de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen zes maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Vattenfall Warmte te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten van Vattenfall Warmte, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 6.

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, dan heeft de eigenaar gedurende één maand de bevoegdheid om het desbetreffende geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt dan wordt het geschil voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie (3) deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gerede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 7.

De kosten van de overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen ten laste van Vattenfall Warmte, tenzij anders wordt overeengekomen.

Artikel 8.

De eigenaar zal:

a. in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;

b. in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht.

Artikel 9.
De eigenaar verleent Vattenfall Warmte toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Vattenfall Warmte van alle rechten op hetgeen door Vattenfall Warmte ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.".
De Eigenaar gaat uitdrukkelijk akkoord met deze Algemene voorwaarden."
Enzovoorts
"Artikel 6
Vestiging erfdienstbaarheid toegang Recht van opstal
De Eigenaar en Vattenfall Warmte verklaren hierbij overeen te komen en aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen:
*de erfdienstbaarheid van weg, ten behoeve van de Werken als **heersend erf** en ten laste van het bij de Eigenaar in volle eigendom blijvende gedeelte van het Perceel grond als **dienend erf**, inhoudende het recht van Vattenfall Warmte om het heersend erf te voet en/of met al dan niet gemotoriseerde voertuigen te kunnen bereiken vanaf de openbare weg en omgekeerd, op de voor de Eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze."*
(einde citaat)

C. een akte vestiging opstalrecht inzake nutsvoorzieningen, waarvan blijkt uit een akte mede op heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de gemelde Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:
*"**A. DEFINITIES***
In deze akte hebben de navolgende begrippen de navolgende betekenis:
- ***Bijbehoren**:*
  een of meer naar het oordeel van Opstaller noodzakelijke, bij een leiding behorende zaken, zoals aansluitingen, kabels, afsluiters, brandkranen, anticorrosie-apparatuur, merktekens en dergelijke;
- ***Bijbehorende rechten en verplichtingen**:*
  de door Grondeigenaar en Opstaller aanvullend gemaakte afspraken;
- ***de Grond**:*
  de aardbodem, waarop, waarin en/of waarboven het werk kan worden aangelegd, mede omschreven aan de hand van de kadastrale aanduiding (perceel), deel uitmakende van het Registergoed;
- ***Leiding**:*
  een aaneengesloten stelsel van buizen voor transport van water;
- ***de Overeenkomst**:*
  de door Opstaller met de Grondeigenaar mondeling gesloten overeenkomst betreffende het verlenen aan Opstaller van het Opstalrecht tot het (doen) aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken, inspecteren, herstellen, in stand houden, vervangen en verwijderen van het Werk met eventueel Bijbehoren op, in of boven de Grond;

- ***het Opstalrecht**:*
  het zakelijk recht van opstal zoals bedoeld in Boek 5, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek;
- ***het Registergoed**:*
  *de percelen bouwterrein gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof te Lent, kadastraal bekend gemeente **Nijmegen sectie F nummers**:*
  - ***2583**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zevenenzeventig vierkante meter (77 m²), bedraagt,*
    welk kadastraal perceel is belast met twee (2) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - ***2585**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa drieduizend vierentachtig vierkante meter (3.084 m²), bedraagt;*
  - ***2588**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zevenhonderdzesentwintig vierkante meter (726 m²), bedraagt;*
    welk kadastraal perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - ***2592**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa drie vierkante meter (3 m²), bedraagt;*
    welk kadastraal perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - ***2593**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa tien vierkante meter (10 m²), bedraagt;*
    welk kadastraal perceel is belast met vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;
  - ***2596**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa zesduizend tweehonderdvijfennegentig vierkante meter (6.295 m²), bedraagt;*
    welk kadastraal perceel is belast met:
    - *vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;*
    - *het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V.;*
  - ***2597**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en de oppervlakte circa twee vierkante meter (2*

m²), bedraagt;
welk kadastraal perceel is belast met:
- *vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V.;*
- *het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V.*

- ***Tracé**:*
  de tekening aangebrachte schetsmatige lijn, overeenkomstig welke het Werk op en/of in de Grond zal worden aangelegd;
- ***het Werk**:*
  de boven, op en/of in de Grond gelegde of te leggen Leidingen(en) met Bijbehoren."

Enzovoorts

*"**C. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL***

Blijkens de Overeenkomst zijn Partijen overeengekomen (of komen voor zoveel nodig hierbij alsnog overeen) dat ten behoeve van Opstaller op het Registergoed het Opstalrecht zal worden gevestigd.
Ter uitvoering van hetgeen Partijen zijn overeengekomen verleent de Grondeigenaar bij deze aan de Opstaller, gelijk deze van de Grondeigenaar aanvaardt, het Opstalrecht. Het Opstalrecht wordt door de inschrijving van de onderhavige akte in de daartoe bestemde openbare registers gevestigd.
Het Opstalrecht omvat de bevoegdheid voor Opstaller als opstalhouder om op of in de Grond door of namens Opstaller aan te (doen) leggen, in eigendom te hebben, te gebruiken, te inspecteren, te herstellen, in stand te houden, te vervangen en te verwijderen van het Werk met eventueel Bijbehoren.
*De breedte van de zakelijk recht strook, bedoeld in artikel 5 lid 2 van de hierna in artikel 4 genoemde voorwaarden bedraagt vijfenzeventig (75) centimeter aan weerszijden van de hartlijn van de Leiding. Het Tracé is aangegeven op de aan deze akte gehechte tracétekening (**Bijlage 1**).*

D. BEPALINGEN OPSTALRECHT

Voor het Opstalrecht gelden voorts de navolgende bedingen:
<u>Artikel 1</u>
<u>Vergoeding</u>
a. Opstaller is aan de Grondeigenaar voor zijn medewerking aan het vestigen van het Opstalrecht geen vergoeding of retributie verschuldigd.
b. Met betrekking tot de aanleg van de Leiding is Opstaller géén vergoeding verschuldigd
<u>Artikel 2</u>
<u>Duur en opzegging Opstalrecht</u>
1. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
2. De Grondeigenaar kan van zijn zijde het Opstalrecht niet opzeggen. Opstaller kan het Opstalrecht beëindigen door opzegging, dan wel door afstand van het Opstalrecht te doen.

Artikel 3
Beperkingen gebruik Tracé
Het is de Grondeigenaar niet toegestaan op, in of boven de Grond bouwwerken op te richten, goederen, waaronder begrepen afvalstoffen, op te slaan, gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aan te brengen, bomen of diepwortelende struiken te planten dan wel voorwerpen de Grond in te drijven, of aan een derde toestemming tot zulk een handeling te verlenen zonder schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal nimmer op onredelijke gronden weigeren medewerking te verlenen.
Artikel 4
Voorwaarden Opstalrecht
De vestiging van het Opstalrecht vindt plaats onder de volgende nadere voorwaarden en bepalingen:
Artikel 1 Opstalrecht

1. *Het Opstalrecht houdt tevens in dat Opstaller bevoegd is om het Werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van Opstaller onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, Opstaller en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de Grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met Grondeigenaar casu quo gebruiker te bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook Grond aan weerszijden van het Tracé. Dit alles voor zover binnen de grenzen van het in de deze akte omschreven perceel.*
2. *De tekening, waarop het Tracé is of conform welke het zal worden vastgelegd, zal voorafgaand aan het Werk dan wel zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van het Werk aan Grondeigenaar en aan de bij Opstaller bekende gebruiker(s) worden ter hand gesteld.*

Artikel 2 informatieplicht

1. *De Grondeigenaar zal Opstaller inlichten omtrent het al dan niet bestaan van gebruiksrechten. Ingeval de Grond door een derde wordt gebruikt of in de toekomst zal worden gebruikt, zal de Grondeigenaar de gebruiker inlichten omtrent de aanwezigheid van de Leiding, de ligging van de Leiding, de inhoud van de deze akte.*
2. *Binnen het kader van het Opstalrecht vrijwaart Opstaller de Grondeigenaar, die aan het bepaalde van lid 1 van dit artikel heeft voldaan, tegen vorderingen van de rechtmatige gebruiker van de Grond wegens storing in diens genot, terwijl de Grondeigenaar Opstaller vrijwaart tegen aanspraken van derden, welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van Opstaller, voor zover Grondeigenaar redelijkerwijze kennis kon dragen van deze aanspraken.*

Artikel 3 genot en gebruik
De Grondeigenaar en de eventuele gebruiker van de Grond behouden het genot en gebruik van de desbetreffende Grond, voor zover een en ander niet strijdig is met het aan Opstaller verleende Opstalrecht en andere verleende rechten.

Artikel 4 beperkingen

1. *De Grondeigenaar en/of de grondgebruiker zal zich op het met het Registergoed onthouden van elke handeling, waardoor het met behulp van het Werk te verrichten watertransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen.*
2. *De Grondeigenaar en/of de grondgebruiker zal in het bijzonder op de Grond geen bouwwerken oprichten, goederen, waaronder begrepen afvalstoffen, opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende struiken planten dan wel voorwerpen de Grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen, zonder schriftelijke toestemming van Opstaller, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen. Opstaller zal aan de toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht.*
3. *Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de Grondeigenaar, voor wat de werkzaamheden in lid 2 betreft, na verkregen toestemming van Opstaller, schade aan of vanwege het Werk ontstaat, zal Opstaller Grondeigenaar hiervoor niet aansprakelijk stellen casu quo hem deze schade vergoeden, tenzij aan Grondeigenaar opzet of grove schuld kan worden verweten.*
4. *Indien de Grondeigenaar en/of de grondgebruiker in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen omschreven in lid 2, heeft Opstaller het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht of dreigt te worden verricht, ongedaan te maken. Een en ander voorzover dit naar het oordeel van Opstaller om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid van het Werk noodzakelijk is. De in dit kader redelijkerwijs te maken kosten worden door de nalatige partij gedragen in geval van opzet of schuld.*

Artikel 5 aansprakelijkheid

1. *Na afloop van de aanleg-, onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden zal de Grond weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht; bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnisch verantwoorde wijze geschieden.*
2. *Opstaller is tegenover de Grondeigenaar in de agrarische sfeer, verkrijger onder welke titel dan ook, aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijk gebruik of de inspectie van het Werk, dan wel door onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte:*
   a. *beschadiging of vernietiging van aan Grondeigenaar toebehorende opstallen en andere zaken, met inbegrip van gewassen;*
   b. *belemmering van de exploitatie van het op de Grond gevestigde bedrijf.*

Artikel 6 toekomstschade

1. *Indien in de toekomst als gevolg van de aan Opstaller verleende rechten schade voor Grondeigenaar zou ontstaan, welke niet volgens de regelen van de deze*

akte is vergoed, zal Opstaller op een daartoe strekkend schriftelijke verzoek deze schade alsnog aan de Grondeigenaar vergoeden, indien en voor zover:

a. de Grondeigenaar aanspraak op schadevergoeding zou kunnen maken ingeval hem ten aanzien van het in deze akte omschreven Werk een gedoogplicht overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht zou zijn opgelegd en

b. de schade door Grondeigenaar zo veel mogelijk is beperkt, bijvoorbeeld door aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schade-oorzaken tijdig aan Opstaller schriftelijk mede te delen, zodat Opstaller in staat zal zijn het Werk eventueel te (doen) verplaatsen of de nodige ontheffingen te verlenen.

Een vergoeding als hierboven bedoeld zal in beginsel slechts eenmaal verschuldigd zijn met betrekking tot hetzelfde perceel grond, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.

2. *In dit artikel dient onder Grondeigenaar te worden verstaan: degene(n), die bij het ondertekenen van deze akte als wederpartij van Opstaller optreedt (optreden), dan wel de gebruiker - niet eigenaar - alsmede beider rechtsopvolgers onder algemene titel.*
3. *Onder rechtsopvolgers onder algemene titel in lid 2 hiervoor genoemd, worden tevens begrepen degenen die weliswaar onder bijzondere titel verkrijgen, doch met inachtneming van de in de landbouw geldende gebruiken, met betrekking tot eigendomsovergang in het kader van bedrijfsoverdracht aan kinderen, in feite gelijkgesteld dienen te worden met rechtsopvolgers onder algemene titel, alsmede degenen die verkrijgen op basis van een akte van toedeling in het kader van de landinrichtingswet, met uitzondering van toedeling aan publiekrechtelijke en/of openbare lichamen.*

Artikel 7 schade derden

1. *Een schade als hierboven bedoeld in artikel 5 of 6, welke niet is of wordt geleden door de Grondeigenaar doch door degene(n) die van hem rechtmatig het gebruik van de Grond heeft (hebben) verkregen, zal Opstaller rechtstreeks aan de gebruiker(s) vergoeden.*
2. *Tot schadevergoeding zal worden overgegaan, indien en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt.*
3. *Schade, welke naar het oordeel van Opstaller ten laste van derden behoort te komen, wordt door Opstaller slechts vergoed tegen gelijktijdige in de plaatsstelling ten behoeve van Opstaller, voor zover deze niet reeds uit de wet voortvloeit, door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door derden.*
4. *Indien een derde tot schadevergoeding kan worden aangesproken, zal de Grondeigenaar zich eerst tot deze derde dienen te wenden, alvorens Opstaller aan te spreken.*

Artikel 8 kwijting

Zowel wat de deze akte vermelde vergoeding ineens als wat de krachtens artikel 5, artikel 6 of artikel 7 verschuldigde betalingen betreft, zal Opstaller in geval van mede-eigendom casu quo medegebruik onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren casu quo medegebruikers.

Artikel 9 duur en beëindiging opstalrecht

1. *Het Opstalrecht is altijddurend. Opstaller kan door opzegging het aan haar verleende Opstalrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen. Voorts kan Opstaller afstand doen van het aan haar verleende Opstalrecht. Opstaller is verplicht alsdan het doen eindigen van het Opstalrecht in de daartoe bestemde openbare registers in te schrijven waartoe de Grondeigenaar, indien nodig, bij deze aan Opstaller onherroepelijk volmacht verleent met de macht van substitutie.*
2. *Opstaller is bevoegd het samenstel van zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht aan een derde over te dragen. De Grondeigenaar verklaart ter zake van die verplichtingen reeds nu voor alsdan bij voorbaat zijn toestemming daartoe te verlenen.*
3. *Bij beëindiging van het Opstalrecht zullen Partijen met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten.*
   In het laatste geval zal het Werk of het door Opstaller ter plaatse te laten gedeelte om niet eigendom van de Grondeigenaar worden. Indien de Grondeigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het Werk of een gedeelte van het Werk wordt verwijderd, zal Opstaller hieraan voldoen, tenzij Opstaller er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen.
4. *Bij kadastrale splitsing van het perceel waarop het Opstalrecht is gevestigd zal de Grondeigenaar in overleg met Opstaller het Opstalrecht op één of meer gedeelten van het te splitsen perceel beëindigen indien er zich in genoemde gedeelten geen Werk van Opstaller bevindt.*

Artikel 10 geschillen

1. *Mocht tussen Partijen geen overeenstemming zijn verkregen, hetzij over de aanwezigheid van schade, hetzij over de grootte van enigerlei vergoeding van schade uit hoofde van deze akte, dan wel over de keuze van het al dan niet verwijderen van het Werk als bedoeld in artikel 9 lid 3, dan zal het geschil - indien één van de Partijen aan de ander schriftelijk te kennen heeft gegeven dat een zodanig geschil aanwezig is, wordt het geacht te bestaan - met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te benoemen scheidsman, of, zo één der Partijen verklaart daaraan de voorkeur te geven, door drie scheidslieden, waarvan Partijen er elk één en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.*
2. *Indien Partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de in lid 1 genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval de scheidslieden dienen te worden benoemd, hetzij als één Partij of beide Partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsman/-lieden aanwijst/-wijzen, hetzij de twee door Partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen, na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsman, tevens voorzitter, zal de benoeming van de enkele scheidsman, de ontbrekende scheidslieden, respectievelijk de derde scheidsman, geschieden*

door de President van de Rechtbank van het arrondissement, waar de Grondeigenaar woont, casu quo gevestigd is, zulks op verzoek van de meest gerede Partij.

3. *De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen des rechts. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun einduitspraak. Daarbij zullen de kosten van het geding, die van de scheidsman of -lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij gebracht dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, geheel of ten dele gecompenseerd kunnen worden.*

Artikel 11 afwegingskader

Waar in deze akte naar het oordeel van Opstaller wordt verwezen naar de uitleg van deze akte, is zulks mede bepaald in het algemeen belang van een ongestoord watertransport, het (levens)gevaar voor personen en/of (aanzienlijke) schade aan goederen, welke aangelegenheden een deskundigheid vereisen zoals bij Opstaller aanwezig is.

Overigens is dit oordeel van Opstaller bij geschil onderworpen aan het bepaalde in artikel 10, met dien verstande dat de scheidsman/-lieden met het bepaalde in dit artikel rekening dienen te houden."

(einde citaat)

Benoeming

Bij deze wordt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VB&T VvE Diensten B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5611 CZ Eindhoven, Vestdijk 180, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56077254 benoemd tot eerste en enige bestuurder van Vereniging voor de periode die eindigt direct na afloop van de eerste Vergadering van de Vereniging.

Eerste boekjaar

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de levering van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het daarop volgend jaar.

Overgangsbepalingen

1. Voor zover in het reglement zijn opgenomen bepalingen ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn deze bepalingen niet van toepassing op de eerste bewoners/gebruikers.
2. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de tot het appartementencomplex behorende appartementsrechten door de Gerechtigde aan (een) derde(n) is

overgedragen.

SPLITSINGSVERGUNNING

Op grond van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2024 is een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist.

VOLMACHT

Van de volmacht van de Gerechtigde blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 3**).

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1: het voormelde bewijs van in depotname;
- Bijlage 2: de Splitsingstekening;
- Bijlage 3: de volmacht van de Gerechtigde.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

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

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend, om veertien uur vijftig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
op 26 oktober 2026
(getekend:) mr. R.M. Bolhuis.

De ondergetekende, mr. Reint Melchert Bolhuis, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr. R.M. Bolhuis.

De ondergetekende, mr. Reint Melchert Bolhuis, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20260914100633 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Nijmegen Sectie: F Nr(s): 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596, 2597
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding is: 2612A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20260914100633.
De bewaarder

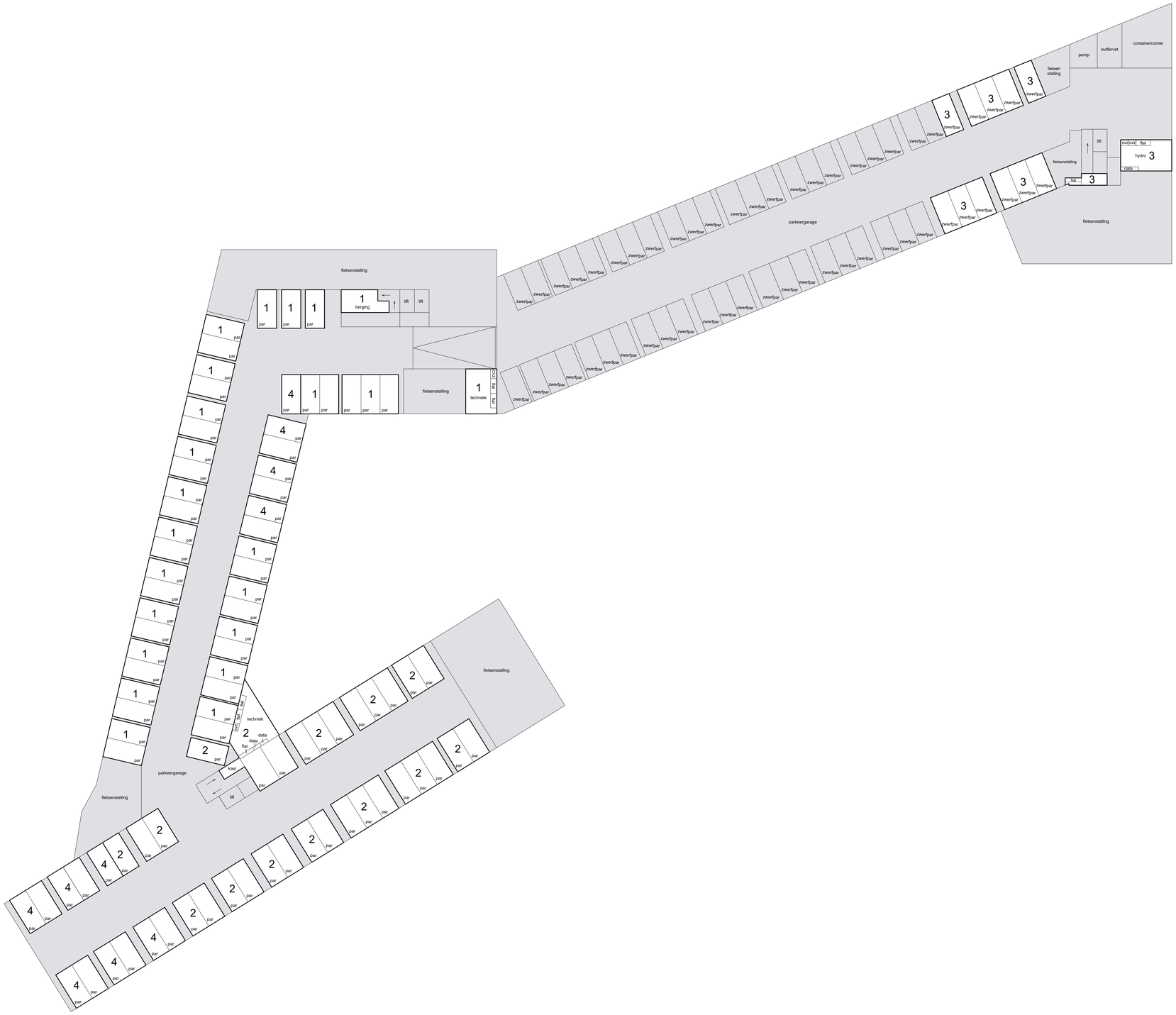
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 1



kelder

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

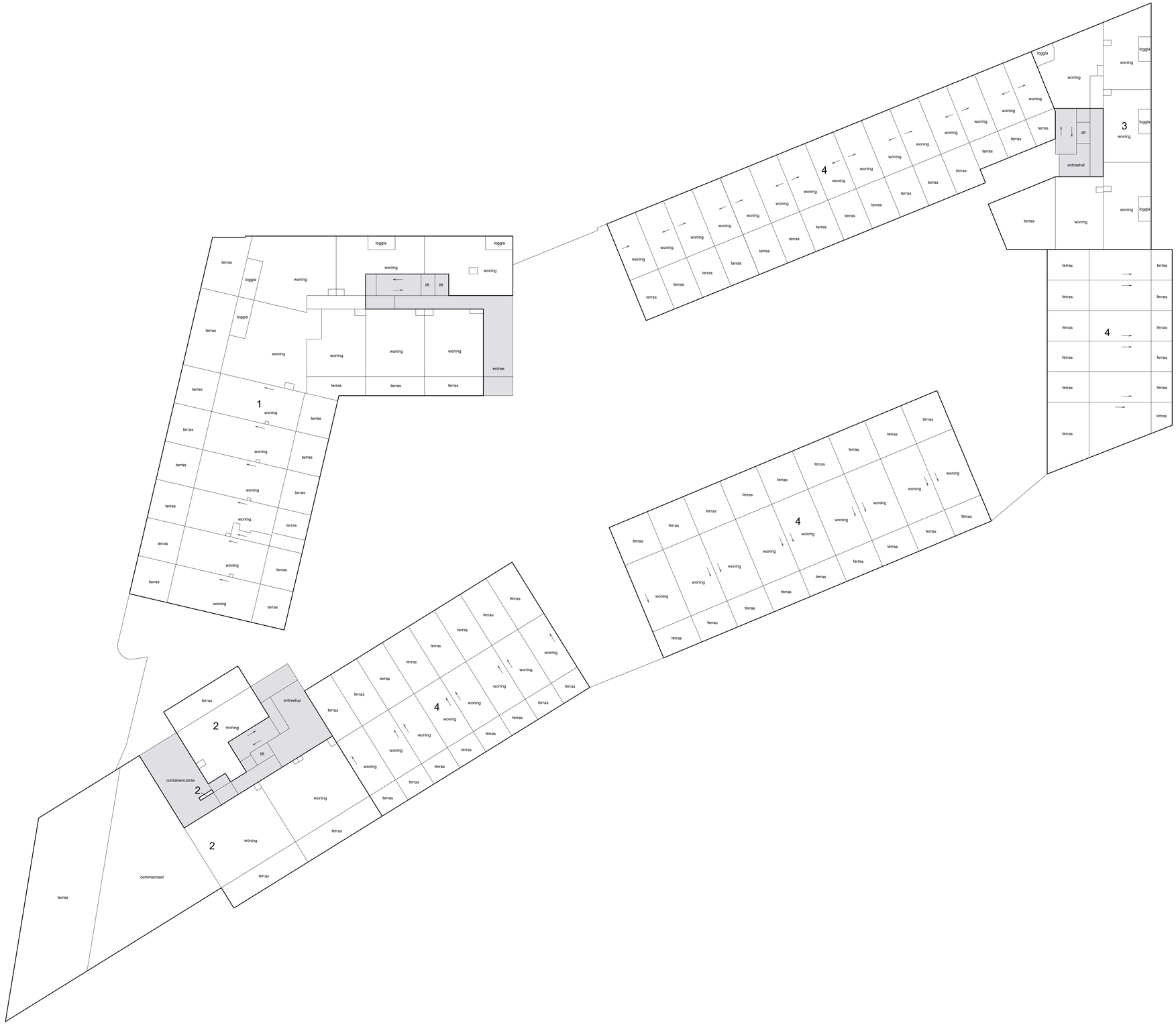
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

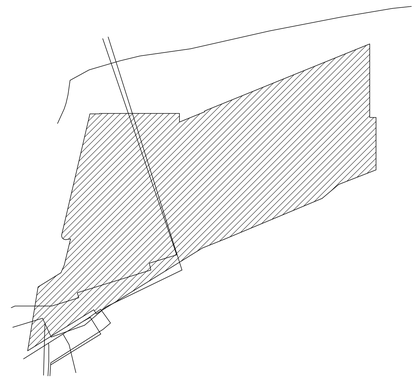
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 2





Situatie 1 : 1000 Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

0m 5m 10m

begane grond

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

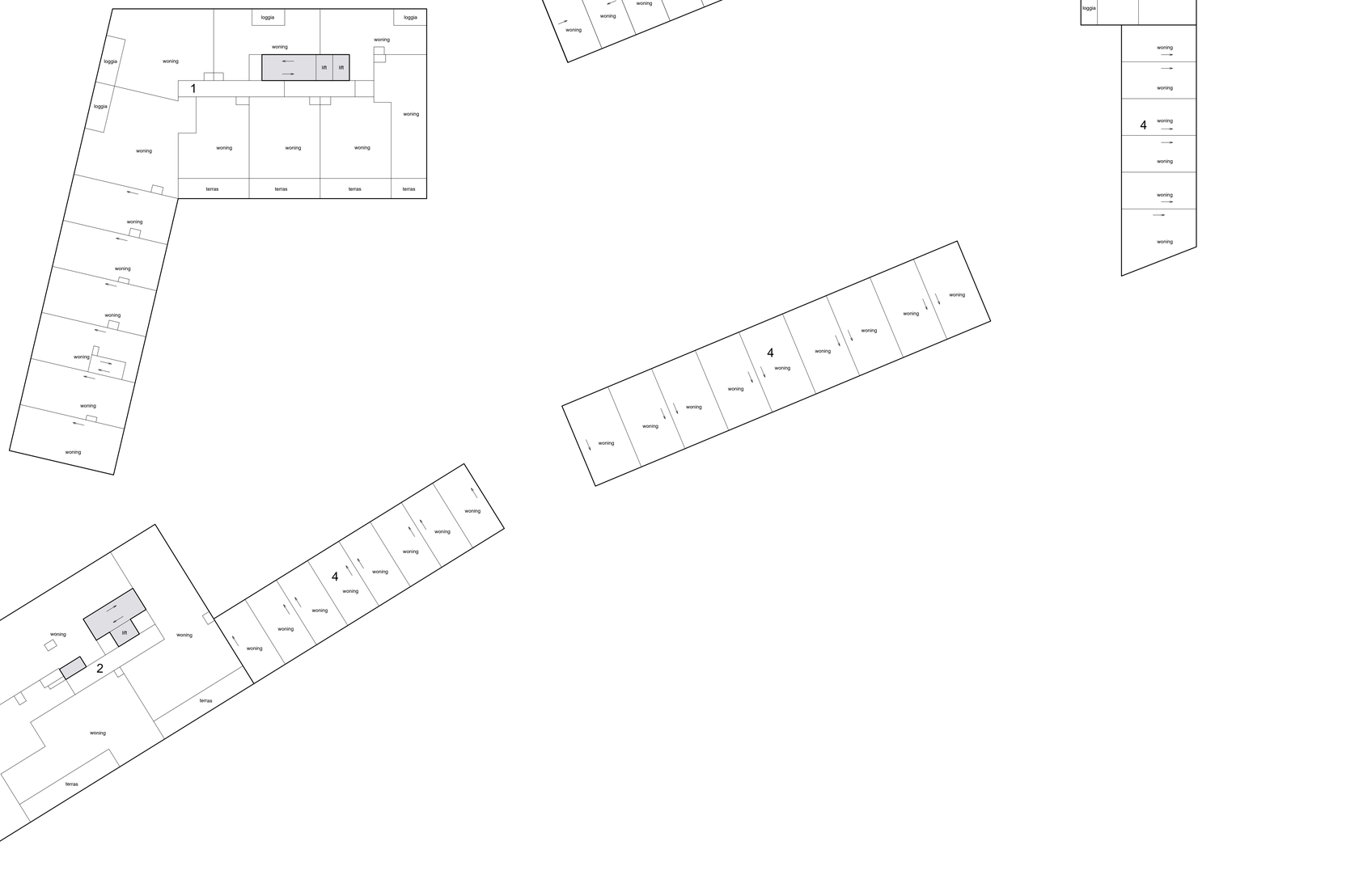
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 3



1e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

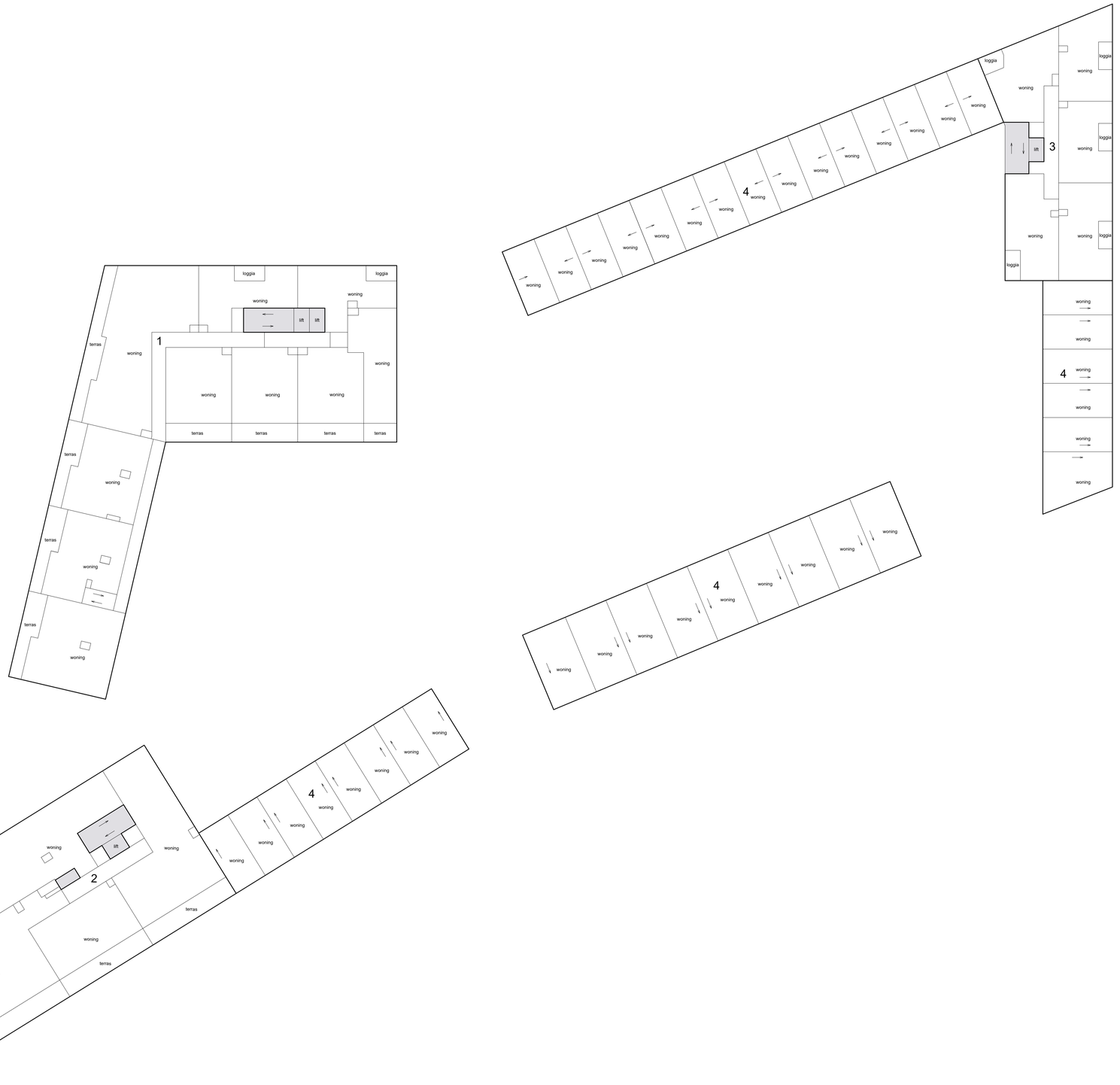
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 4



2e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

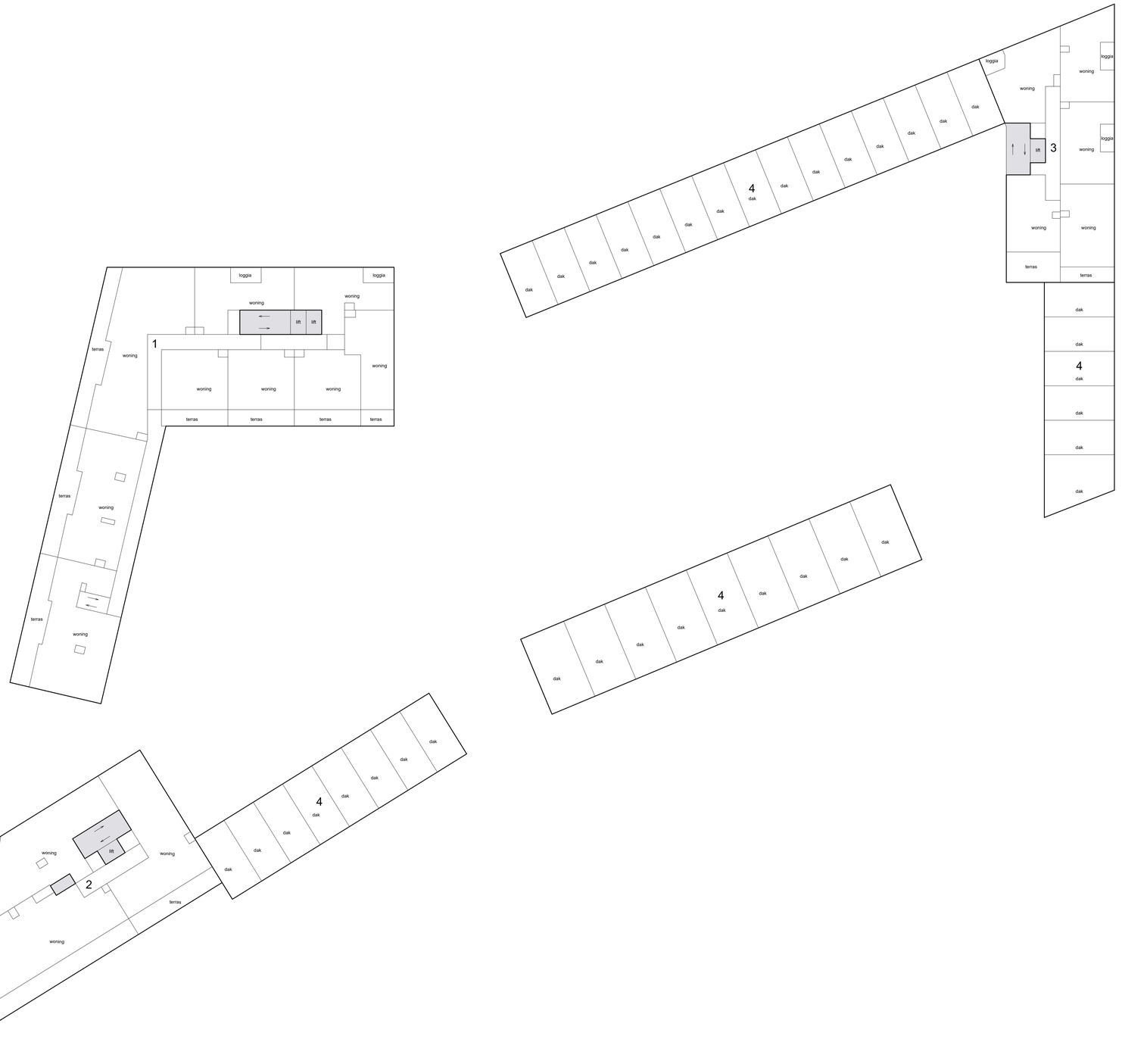
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 5



3e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

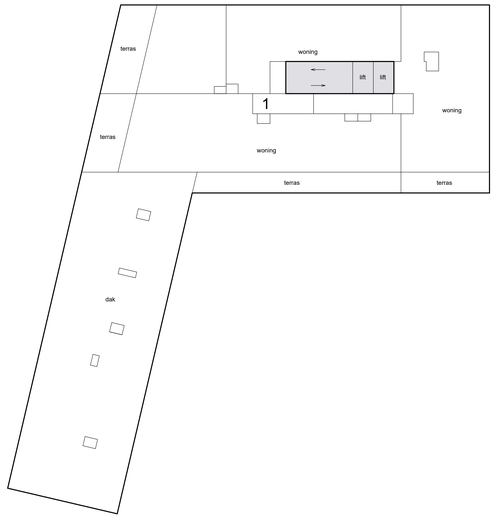
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

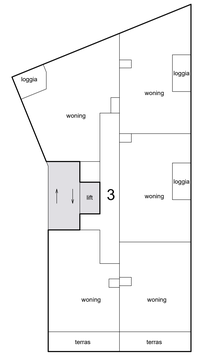
Schaal 1 : 200

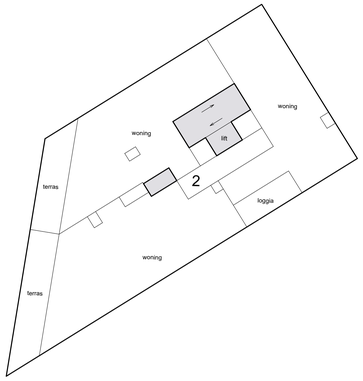
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 6







0m 5m 10m

4e verdieping

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

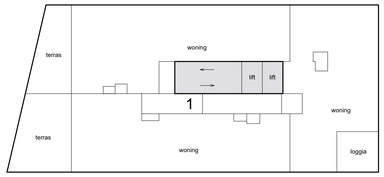
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

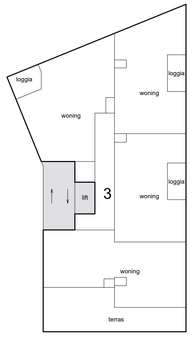
Schaal 1 : 200

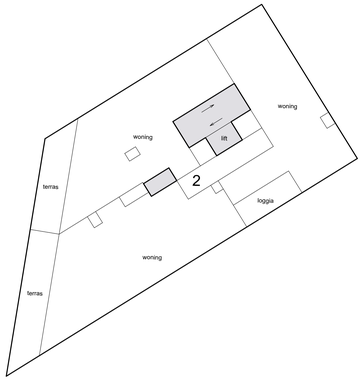
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 7







0m 5m 10m

5e verdieping

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

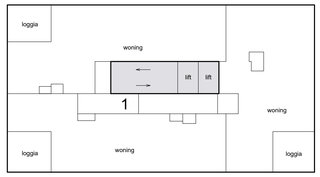
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

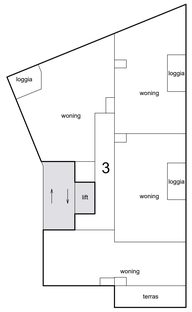
Schaal 1 : 200

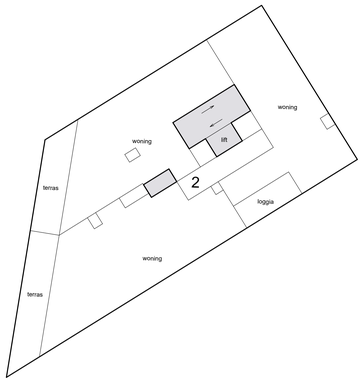
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 8







6e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

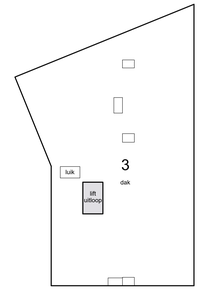
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

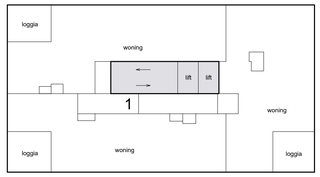
Schaal 1 : 200

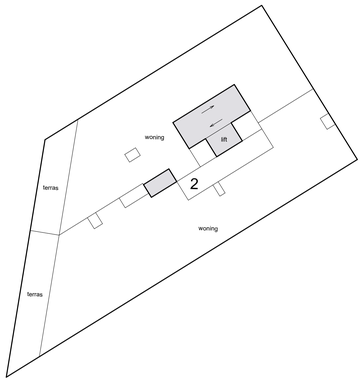
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 9







7e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

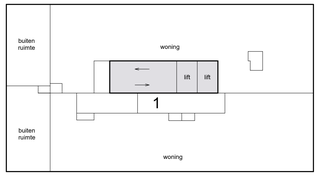
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

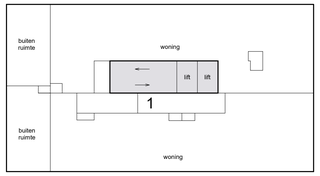
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 10 bladen

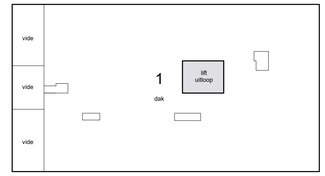
Blad 10



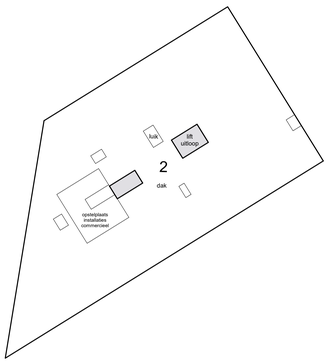
9e verdieping



10e verdieping



8e verdieping



0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026