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 18.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20260914100641.

De bewaarder

ONDERSPLITSING A2 (Wonen)
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 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 en 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 hiernagenoemde 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: het **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.
3. Bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten mede op heden verleden voor mij, notaris, heeft de Gerechtigde het Registergoed gesplitst in vier (4) appartementsrechten (hierna te noemen: **Akte van hoofdsplitsing**).
   Van de Akte van hoofdsplitsing zal een afschrift worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.
4. Blijkens de hiervoor onder 3. genoemde inschrijving is onder meer ontstaan het volgende hoofdappartementsrecht:
   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 van de Akte van hoofdsplitsing;

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 (25/152^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

hierna aangeduid als: **Hoofdappartementsrecht.**

OMSCHRIJVING VOORGENOMEN ONDERSPLITSING

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Hoofdappartementsrecht 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 Hoofdappartementsrecht 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 het aan deze akte gehechte bewijs van in depotname is bedoelde tekening op zestien 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 **20260914100641**

(**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 appartementsrechten ontstaan:
    1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 10 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **101**, uitmakende het éénhonderdacht/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (108/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
    2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 9 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **102**, uitmakende het éénhonderdacht/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (108/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
    3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 11 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **103**, uitmakende het drieënzeventig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (73/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
    4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 15 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **104**, uitmakende het éénhonderddrieënveertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (143/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
    5. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 14 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **105**, uitmakende het éénhonderddertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (130/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
    6. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de

woning gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 13 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **106**, uitmakende het éénhonderdzeventien/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (117/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 12 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **107**, uitmakende het éénhonderdachtenveertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (148/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
8. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 19 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **108**, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (144/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
9. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 18 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **109**, uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (129/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
10. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 17 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **110**, uitmakende het eenentachtig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (81/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
11. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 16 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **111**, uitmakende het éénhonderdachtenveertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste

(148/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

12. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 22 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **112**, uitmakende het éénhonderdvijftien/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (115/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
13. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 21 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **113**, uitmakende het éénhonderdeenendertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (131/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
14. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 20 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **114**, uitmakende het éénhonderdeenentwintig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (121/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
15. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 25 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **115**, uitmakende het éénhonderdvijftien/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (115/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
16. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 24 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **116**, uitmakende het éénhonderdeenendertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (131/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
17. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een loggia en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 23 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **117**, uitmakende het éénhonderdacht/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (108/3.732e)

onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

18. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 28 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **118**, uitmakende het éénhonderdvijftien/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (115/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
19. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 27 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **119**, uitmakende het éénhonderdeenendertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (131/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
20. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een loggia en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 26 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **120**, uitmakende het éénhonderdacht/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (108/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
21. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 31 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **121**, uitmakende het éénhonderdvijftien/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (115/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
22. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 30 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **122**, uitmakende het éénhonderdeenendertig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (131/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
23. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een loggia en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 29 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **123**, uitmakende het éénhonderdacht/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (108/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het

Hoofdappartementsrecht;

24. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 33 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **124**, uitmakende het éénhonderdzesenzestig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (166/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
25. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 32 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **125**, uitmakende het éénhonderdachtennegentig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (198/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
26. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 2 met een terras en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Jo Heinsiushof 34 te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **126**, uitmakende het tweehonderdvijftig/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (250/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
27. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **127**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
28. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **128**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
29. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **129**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e)

onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

30. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **130**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
31. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **131**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
32. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **132**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
33. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **133**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
34. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **134**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
35. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **135**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

36. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **136**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
37. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **137**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
38. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **138**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
39. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **139**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
40. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **140**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
41. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **141**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
42. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het

Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **142**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

43. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **143**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
44. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **144**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
45. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **145**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
46. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **146**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
47. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **147**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
48. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **148**,

uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;

49. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **149**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
50. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **150**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
51. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **151**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
52. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **152**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
53. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **153**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
54. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **154**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het

Hoofdappartementsrecht;

55. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **155**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht;
56. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan of nabij het Jo Heinsiushof (ongenummerd) te Lent, kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie F complexaanduiding 2612-A, appartementsindex **156**, uitmakende het twaalf/drieduizend zevenhonderdtweeëndertigste (12/3.732e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het Hoofdappartementsrecht.

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

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT

Gerechtigde gaat hierbij over tot de sub B 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 2018 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op zeven juni tweeduizend achttien een afschrift in de openbare registers voor registergoederen is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 73341 nummer 90, 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;
- *Akte van Hoofdsplitsing: de akte waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid*

van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de Hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

- Appartementsrecht:
  een bij de Akte ontstaan Onderappartementsrecht;
- 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;
- Commissie:
  een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- BW:
  het Burgerlijk Wetboek;
- 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;
- Gebouw:
  het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- 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:
  het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;
- Gemeenschappelijke Gedeelten:
  de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder *een Privé-gedeelte*;
  - de onderdelen *binnen Gebouwdeel 2* en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- 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 Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Hoofdappartementsrecht:
  het appartementsrecht dat bij de Akte in Onderappartementsrechten wordt

gesplitst;

- Hoofdsplitsing:
  de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- Hoofdvereniging: de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;
- Huishoudelijk Reglement:
  het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:
  het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;
- 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 *binnen Gebouwdeel 2* en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- 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;
- Vereniging:

de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

- Vergadering:
  de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- Vergadering van de Hoofdsplitsing:
  de vergadering van eigenaars krachtens de Hoofdsplitsing;
- 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 warmte leveranties aan het Gebouw, en welke installatie onder meer bestaat uit verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, warme 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 leveringen inclusief de afleverstations/-sets doch exclusief de binnen installaties;*
  e. *de meterkasten die exclusief dienstbaar zijn 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.
- *Zonnepanelen:*
  de op het dak van Gebouwdeel 2 eventueel bevindende fotovoltaïsche zonnecellen, met bevestigingsmaterialen, omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.

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

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of

gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw, *Gebouwdeel 2 en/of* de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.
Het is de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 126 toegestaan om ten behoeve van het in die commerciële/-bedrijfsruimte uitgeoefende bedrijf de voor een dergelijk bedrijf gebruikelijke geuren, muziek en geluiden te veroorzaken, hetgeen door de (overige) Eigenaren van de bij deze Akte ontstane Appartementsrechten moet worden geduld, met dien verstande dat het niet is toegestaan om het Appartementsrecht met indexnummer 126 te (doen) gebruiken voor nachthoreca. Dit betekent dat het Appartementsrecht met indexnummer 126 na vierentwintig uur gesloten is voor bezoekers.
Onverminderd het vorenstaande heeft de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 126 de verplichting om de door hen veroorzaakte geuren, muziek en geluiden zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht kan worden van een dergelijke commerciële/-bedrijfsruimte, en voor zover zulks overeenkomstig de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.
Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs - *waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen* - is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.
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 Eigenaars of Gebruikers van de andere Appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw, Gebouwdeel 2 en/of de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of*
- *hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of*
- *het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een Appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.*

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 Eigenaars en/of Gebruikers van de andere Appartementsrechten die ingevolge de Splitsing en Ondersplitsing van het Gebouw, *Gebouwdeel 2 en/of* de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, 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 onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de Eigenaars of Gebruikers van de andere Appartementsrechten die ingevolge de Splitsing en Ondersplitsing van het Gebouw, *Gebouwdeel 2 en/of* de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

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 *en/of Gebouwdeel 2*– door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw, *Gebouwdeel 2 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, *Gebouwdeel 2 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, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing 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 drieduizend zevenhonderdtweeëndertig (3.732) 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 zijn de oppervlakten van de Privé-gedeelten als grondslag gebruikt een en ander conform het aan deze akte gehechte breukdelenoverzicht (**Bijlage 3**).

Indien het daadwerkelijke aantal vierkante meters echter op enig moment mocht komen te wijzigen of anders mocht blijken te zijn dan hiervoor vermeld, zal dit nimmer tot aanpassing leiden van de hiervoor vermelde breukdelen, *onverminderd een aanpassing ten gevolge van een wijziging van de onderhavige splitsing en/of Splitsingstekening.*

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 in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien*;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd

aan de afzonderlijke Eigenaars;

h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het Reglement Hoofdsplitsing door de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;

k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;

l. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;

m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing.

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.

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

Artikel 11

Onderdelen van *Gebouwdeel 2*, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor

rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

11.1 *Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijke Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten niet met een dikke lijn begrensd. Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Gedeelten (voor zoveel mogelijk) met donkerblauwe markering weergegeven.*
Tot de onderdelen van *Gebouwdeel 2*, 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, en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:

a. de gevels (daaronder begrepen het gevelgroen, de gevelbeplatingen en dilataties), de puien (*doch met uitzondering van de puien met de daarbij behorende raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas), deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, alsmede het daarbij behorende hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, welke toebehoren aan of dienstbaar zijn aan het Appartementsrecht met indexnummer 126*), *het dak dat zich bevindt boven de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2 (inclusief de waterkerende lagen, vides, dakbedekking, dakluiken),* de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, *de liftuitlopen op de daken binnen Gebouwdeel 2*, de (leiding)schachten, 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. *hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen*, *de beglazing (met bijbehorende kozijnen) van de loggia's*, *de hydrofoorruimte, de meterkasten*, de borstweringen, *de hallen, de gangen (voor zover niet toebehorende tot de gemeenschap van de Hoofdsplitsing), de algemene verkeersruimten* en de ruimten voor de energievoorzieningen;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de *loggia's* en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het *loggia*/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;

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 *loggia's* 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;

alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c *en j*;

e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de hydrofo(o)r(en);
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
   - de Arbo voorzieningen *(voor zover aanwezig binnen de Gemeenschappelijke Gedeelten)*;
   - de AED *(voor zover aanwezig binnen de Gemeenschappelijke Gedeelten)*;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,
   - *de Zonnepanelen;*

   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 huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede *de postkasten, de (eventueel aanwezige) pakketbox(en) en/of* brievenbussen *met bijbehorende werken en/of voorzieningen*;

i. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de groene erfafscheidingen welke zich bevinden tussen de Privé-gedeelten;*

j. *de in de kelder van het Gebouw gelegen technische ruimten en werkkasten met bijbehorende deurkozijnen en deuren (inclusief het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers);*

k. de overige collectieve voorzieningen.

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

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van *Gebouwdeel 2* 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 Gebouwdeel 2 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 plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende *loggia's* en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerde *loggia* of terras;

c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder *a en* d*;*

d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;

e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;

g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het 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 schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;

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

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

i. *al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van -of uitsluitend dienstbaar zijn aan- één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld;*

j. *de puien met de daarbij behorende raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas), deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, alsmede het daarbij behorende hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, welke toebehoren aan of dienstbaar zijn aan het Appartementsrecht met indexnummer 126;*

j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van *Gebouwdeel 2* 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 half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen *van Gebouwdeel 2* en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

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 de onderdelen van *Gebouwdeel 2* en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, 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 décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

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

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

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

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van 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.

18.2 *Ondersplitsing is niet toegestaan.*

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing, *dient het Bestuur 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

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 gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. 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 gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft 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 in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing 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 Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk

maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

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

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 23.6 bepaalde onverkort.

21.5 De Eigenaren zijn verplicht om de bouwkundige situatie te gedogen zoals die situatie zal zijn ontstaan bij de oplevering van Gebouwdeel 2. 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, *Gebouwdeel 2* 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, *Gebouwdeel 2* en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

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

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

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

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

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

Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende: - of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel; - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen; - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft. De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

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

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

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement, *welke besluiten genomen dienen te worden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing*.

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 in gangen of *andere algemene verkeersruimten* en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, 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 Gebouwdeel 2*, 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 a. Het zichtbaar aanbrengen in, *op* of aan *Gebouwdeel 2* dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, *Zonnepanelen* (*anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht en zulks met in achtneming van het bepaalde in Artikel 24.5)*, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, camera's, 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.
Regels ter zake van het aanbrengen, het onderhouden, het repareren en het zo nodig vervangen van wind- en/of buitenzonwering kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld, waarbij eveneens de kleur en het type van de voormelde voorwerpen alsmede de constructie wordt vastgesteld, zulks teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor Gebouwdeel 2 gewaarborgd blijven en gevaarzetting wordt voorkomen.

*b. Het is de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 101, 102, 103, 108 tot en met 114, 124 en 125 zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan om op het tot hun Privé-gedeelte behorende buitenruimte (dakterras of balkon) een pergola, een schaduwdoek en een luchtbehandelingsinstallatie met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kabels, buizen en leidingen (hierna: **de Werken**) aan te brengen, mits deze Werken*

geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van Gebouwdeel 2 en/of kunnen leiden tot (geluids)hinder voor de overige Eigenaren en/of Gebruikers en/of gevaarzetting en/of schade aan Gebouwdeel 2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen regels ter zake van het aanbrengen van vorenbedoelde schaduwdoeken nader worden vastgesteld.
De Werken dienen:

a. te worden aangebracht door een erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan en installatietekening. Het vorenbedoeld werkplan en de installatietekening behoeven voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur.
b. geïnstalleerd, aangebracht en gebruikt te worden overeenkomstig de daarvoor thans of in de toekomst geldende wettelijke voorschriften en regelgeving (publiek- en privaatrechtelijk).

Alle kosten ter zake van elektriciteit, onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de Werken komen geheel voor rekening van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht.
Het is de Eigenaren van de hiervoor genoemde Appartementsrechten uitdrukkelijk niet toegestaan de waterkerende laag van de betreffende buitenruimte en/of de gevels van Gebouwdeel 2 te beschadigen, met dien verstande dat het wel is toegestaan dak- of geveldoorvoeren te maken voor de installatie van de luchtbehandelingsinstallatie.
Voorts is het de Eigenaren van de hiervoor genoemde Appartementsrechten niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur bewerkingen en/of aanpassingen aan de waterkerende laag en/of de dakbedekking uit te (doen) voeren.
Eventuele schade aan de Gemeenschappelijke zaken (waaronder begrepen de gevels en de waterkerende lagen als gevolg van:

- *het (ondeugdelijk) gebruik van de Werken; of*
- *de (ondeugdelijke) uitvoering van het noodzakelijk onderhoud, instandhouding, vernieuwing en/of vervanging van de Werken, alsmede het niet tijdig uitvoeren van het noodzakelijk onderhoud van vorenbedoelde werken;*

komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht.
Op het (doen) aanbrengen van de Werken ingevolge het vorenstaande is uitdrukkelijk van toepassing hetgeen is opgenomen in Artikel 19.8, Artikel 19.9 en 24.2 van het Reglement casu quo het Reglement van de Hoofdsplitsing.

c. Het is de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 126, mits met inachtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen en de regels van het Huishoudelijk Reglement, toegestaan om naam- en aanduidingsborden, reclame-aanduidingen zichtbaar aan te brengen, mits:

- *al deze zaken niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en);*

- *de reclame-aanduidingen zijn aangebracht in het vlak van de betreffende gevelpui;*
- *de reclame-aanduidingen geen geluid of schijnwerpers omvatten;*
- *de reclame-aanduidingen niet uitsteken;*
- *de reclame-aanduidingen geen aanduidingsborden omvatten.*

Voor alle overige reclame-uitingen en/of reclame-voorwerpen is voorafgaande toestemming van de Vergadering vereist, zoals in lid a. bepaald.
Voorts is de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 126 -met in achtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen en de regels van het Huishoudelijk Reglement - bevoegd de puien behorende tot zijn/hun Privégedeelte te wijzigen, mits deze wijzigingen geen onredelijk hinder toebrengen en geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van het Gebouw, zulks overeenkomstig het bepaalde in Artikel 25.1.

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 *Het is een Eigenaar en/of Gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn Privé-gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van Gebouwdeel 2.*

*24.6 De Eigenaren van de Appartementsrechten met indexnummers 124 en 125 zijn -met in achtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen – en met in achtneming van het bepaalde in Artikel 24.7 bevoegd om de daarvoor door het Bestuur aangewezen opstelplaats boven de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2 bevindende dak (hierna: **het Dak**) luchtbehandelingsinstallaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kabels, buizen en leidingen (hierna tezamen te noemen: **de Airco's**) te hebben, te onderhouden, te vernieuwen en zo nodig te vervangen, mits de Airco's geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van Gebouwdeel 2 en/of het rendement, de werking en/of functionaliteit van de overige eventueel op het Dak aanwezige installaties en/of voorzieningen.*
De Airco's dienen:

a. te worden aangebracht door een erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan en installatietekening. Het vorenbedoeld werkplan en de installatietekening behoeven voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur.
b. geïnstalleerd, aangebracht in gebruikt te worden overeenkomstig de daarvoor thans of in de toekomst geldende wettelijke voorschriften en regelgeving (publiek- en privaatrechtelijk).

Alle kosten ter zake van elektriciteit, onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de Airco's komen geheel voor rekening van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht.
Indien een Eigenaar van de hiervoor genoemde Appartementsrechten over wenst te gaan tot uitvoering van het noodzakelijk onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de Airco's waartoe betreding van het Dak noodzakelijk is, is de

betreffende Eigenaar verplicht het Bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
Het is een Eigenaar van de hiervoor genoemde Appartementsrechten uitdrukkelijk niet toegestaan:

- *het Dak en/of de Dakbedekking en/of de waterkerende laag van het Dak te beschadigen;*
- *de overige eventueel op het Dak aanwezige installaties en/of voorzieningen te beschadigen;*
- *zonder voorafgaande toestemming van het Bestuur het Dak te betreden. Bij betreding van het Dak dienen de veiligheidsvoorschriften in acht te worden genomen. Het Bestuur is bevoegd om daarbij instructies te geven.*

Voorts is het een Eigenaar van de hiervoor genoemde Appartementsrechten niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur bewerkingen en/of aanpassingen aan het Dak en/of de waterkerende laag en/of de dakbedekking uit te (doen) voeren.
Eventuele schade aan het Dak, de dakbedekking en of de waterkerende laag als gevolg van:

- *het (ondeugdelijk) gebruik van de Airco's; of*
- *de (ondeugdelijke) uitvoering van het noodzakelijk onderhoud, instandhouding, vernieuwing en/of vervanging van de Airco's, alsmede het niet tijdig uitvoeren van het noodzakelijk onderhoud van vorenbedoelde werken;*

komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht.
Op het (doen) aanbrengen van de Airco's ingevolge het vorenstaande is uitdrukkelijk van toepassing hetgeen is opgenomen in Artikel 19.8, Artikel 19.9 en 24.2 van het Reglement casu quo het Reglement van de Hoofdsplitsing.

24.7 De Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126 is -met in achtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen en met in achtneming van het bepaalde in Artikel 24.6 – bevoegd om de daarvoor door het Bestuur aangewezen opstelplaats op het Dak installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kabels, buizen en leidingen (hierna tezamen te noemen: ***de Installaties****) te hebben, te onderhouden, te vernieuwen en zo nodig te vervangen, mits de Installaties geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van Gebouwdeel 2 en/of het rendement, de werking en/of functionaliteit van de overige eventueel op het Dak aanwezige installaties en/of voorzieningen. De hiervoor bedoelde opstelplaats is indicatief weergegeven op de Splitsingstekening.*
De Installaties dienen:

a. te worden aangebracht door een erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan en installatietekening. Het vorenbedoeld werkplan en de installatietekening behoeven voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur.
b. geïnstalleerd, aangebracht in gebruikt te worden overeenkomstig de daarvoor thans of in de toekomst geldende wettelijke voorschriften en regelgeving (publiek- en privaatrechtelijk).

Alle kosten ter zake van elektriciteit, onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de Installaties komen geheel voor rekening van de Eigenaar van het

Appartementsrecht met indexnummer 126.
Indien de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126 over wenst te gaan tot uitvoering van het noodzakelijk onderhoud, instandhouding, vernieuwing en vervanging van de Installaties waartoe betreding van het Dak noodzakelijk is, is de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126 verplicht het Bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
Het is de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126 uitdrukkelijk niet toegestaan:

- *het Dak en/of de Dakbedekking en/of de waterkerende laag van het Dak te beschadigen;*
- *de overige eventueel op het Dak aanwezige installaties en/of voorzieningen te beschadigen;*
- *zonder voorafgaande toestemming van het Bestuur het Dak te betreden. Bij betreding van het Dak dienen de veiligheidsvoorschriften in acht te worden genomen. Het Bestuur is bevoegd om daarbij instructies te geven.*

Voorts is het de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126 niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur bewerkingen en/of aanpassingen aan het Dak en/of de waterkerende laag en/of de dakbedekking uit te (doen) voeren.
Eventuele schade aan het Dak, de dakbedekking en of de waterkerende laag als gevolg van:

- *het (ondeugdelijk) gebruik van de Installaties; of*
- *de (ondeugdelijke) uitvoering van het noodzakelijk onderhoud, instandhouding, vernieuwing en/of vervanging van de Installaties, alsmede het niet tijdig uitvoeren van het noodzakelijk onderhoud van vorenbedoelde werken;*

komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 126.
Op het (doen) aanbrengen van de Installaties ingevolge het vorenstaande is uitdrukkelijk van toepassing hetgeen is opgenomen in Artikel 19.8, Artikel 19.9 en 24.2 van het Reglement casu quo het Reglement van de Hoofdsplitsing.

24.8 Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van Gebouwdeel 2 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 *casu quo Gebouwdeel 2* gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw *casu quo Gebouwdeel 2* 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 24.4 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 *casu quo Gebouwdeel 2*.
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 Gebouwdeel 2 welke in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de oplevering van Gebouwdeel 2 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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
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:
- *voor wat betreft de Appartementsrechten met de indexnummers 101 tot en met 125: woning;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummers 126: commerciële/-bedrijfsruimte of horecaruimte;*
- *voor wat betreft de Appartementsrechten met de indexnummers 127 tot en met 156: stallingsplaats*

b. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing 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, welk besluit pas kan worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging;*
- *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 woning 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 -behoudens aan familie en/of vrienden 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 -behoudens aan familie en/of vrienden 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. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

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 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

27.4 Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt conform het daaromtrent bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing en het Huishoudelijk Reglement van de Hoofdsplitsing.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

28.1 *De vloerbedekking in de Privé-gedeelten 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 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.

28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.

28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

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

28.10 Een ten tijde van *de bouwkundige oplevering van Gebouwdeel 2* 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 Gebouwdeel 2* 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.*

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 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.

30.4 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.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de terrassen en/of de *loggia's* die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.4, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een

zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

30.8 De kosten voor het ontstoppen van leidingen in het Privé-gedeelte komen voor rekening van de betrokken Eigenaar, voor zover de Vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

30.9 Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde Eigenaars of Gebruikers, komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de Vereniging.

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 (en vergadering Hoofvereniging) zijn aangebracht.*

31.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor 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.*

31.3 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines *en/of luchtbehandelingsinstallaties casu quo airconditioningsinstallaties* aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. *Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:*

- *a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het ventilatiesysteem en/of de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;*
- *b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker niet toegestaan op het ventilatiesysteem en/of de kanalen van het warmteterugwinsysteem andere apparatuur en/of voorzieningen aan te sluiten;*
- *c. de apparatuur voor de ventilatie en/of het warmteterugwinsysteem in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.*

31.4 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de eerste bouwkundige oplevering van Gebouwdeel 2 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 (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

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

32.4 *Alle zich in 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 *Tot het Hoofdappartementsrecht behoren geen Privé-gedeelten met een tuin.*

33.2 a. *De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en/of loggia's 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 het onderliggende dak casu quo constructieve laag overtreffen, zulks ter voorkoming van schade.*

b. Tevens mogen op de (dak-)terrassen, loggia's *en 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 op het (dak-)terras, *de loggia* 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 *Gebouwdeel 2* zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming bergingen, kasten, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of *de loggia* 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 *Gebouwdeel 2*.

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een (dak-)terras, een *loggia* 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 Gebouwdeel 2* 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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

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 Privé-gedeelte.

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

36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

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

37.2 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 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

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.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

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

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

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

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

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

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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.

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 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.

41.9 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.

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

41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk

Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 *Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 42.13 kan een Appartementsrecht 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 zaken 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 Gebouwdeel 2 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 Artikel

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 dienst 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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.

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.

*42.13. a. Indien een Eigenaar van (één van) de Appartementsrechten met de indexnummers 127 tot en met 156, hierna ook te noemen: **Aanbieder**, zijn tot stallingsplaats bestemde Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) tot stallingsplaats bestemde Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan alle Eigenaren van de Appartementsrechten die toebehoren aan of onderdeel uitmaken van Gebouwdeel 1, Gebouwdeel 2, Gebouwdeel 3 en Gebouwdeel 4, die alsdan een recht van voorkeur tot koop*

hebben.
Indien de hiervoor bedoelde Eigenaren geen belangstelling hebben voor het (de) te vervreemden Appartementsrecht(en), dan kan (kunnen) het (de) Appartementsrecht(en) aan derden worden aangeboden.

b. *De Aanbieder biedt het (de) appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief of e-mailbericht aan het Bestuur van de Vereniging (hierna: **de Mededeling**).*
In Mededeling vermeldt hij de koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van Mededeling, over de inhoud daarvan een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaren op een door hem te bepalen wijze. Aan het schriftelijk meedelen aan de Eigenaren door het Bestuur is bijvoorbeeld voldaan indien de aanbieding openbaar wordt gemaakt door deze goed zichtbaar in de Gemeenschappelijke Ruimte(n) van het Gebouw aan te brengen.

c. *Binnen éénentwintig (21) werkdagen na de in de vorige paragraaf bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaren die van hun recht van voorkeur gebruik wensen te maken dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de Eigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna ook genoemd: **Gegadigde(n**).*

d. *Indien meerdere Eigenaren van het aanbod gebruik wensen te maken, zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) werkdagen na de in sub c vermelde termijn door het Bestuur. Elke Gegadigde krijgt een rangnummer.*

e. *Binnen drie (3) werkdagen na het verstrijken van de in sub c van dit Artikel gestelde termijn casu quo na de loting deelt het Bestuur aan de Aanbieder en de Gegadigde bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Gegadigde (de Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na dit aangetekend schrijven door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.*

f. *Indien de Gegadigde die door de loting is toegewezen in gebreke blijft in de verplichting tot tekenen van de koopovereenkomst respectievelijk tekenen van de akte van levering, zal de Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waarmee de aanbieder de koopovereenkomst dient te sluiten.*

g. *Indien geen van de Gerechtigden binnen het onderhavige complex van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wenst te maken, is de Aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub b van dit Artikel vrij het desbetreffende Appartementsrecht aan een derde te vervreemden voor ten minste dezelfde koopprijs en onder dezelfde voorwaarden als hij het Appartementsrecht heeft*

aangeboden als bedoeld in sub b van dit Artikel.
Indien de Aanbieder het Appartementsrecht voor een lagere koopprijs of andere voorwaarden wenst te verkopen, dient hij het Appartementsrecht wederom conform bovenstaande paragrafen aan de gerechtigden binnen het onderhavige complex aan te bieden.

h. De in de sub a. tot en met g. van dit Artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
1. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek; of
2. ingeval een stallingsplaats tezamen met een aan de vervreemder toebehorende woning, aan één en dezelfde derde wordt vervreemd; of
3. ingeval een stallingsplaats wordt vervreemd aan een Eigenaar die reeds gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat toebehoort aan of onderdeel uitmaakt van Gebouwdeel 1, Gebouwdeel 2, Gebouwdeel 3 en Gebouwdeel 4.

Voorts geldt bovengemelde verplichting niet bij de eerste overdracht van elk van de door inschrijving van bij deze akte ontstane Appartementsrechten.

i. Indien een Eigenaar van een stallingsplaats overgaat tot vervreemding zonder voormelde aanbieding of voormelde verplichting tot levering of tegen een lagere prijs dan waarvoor het aan de leden was aangeboden, verbeurt de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van vijfenveertig duizend euro (EUR 45.000,00) ten behoeve van de Vereniging.

Elke Eigenaar van een stallingsplaats en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van kettingbeding deze bepalingen op verbeurte van een boete van vijfenveertig duizend euro (EUR 45.000,00) ten behoeve van de Vereniging op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke opvolgende overgang onder bijzondere titel.

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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. 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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. 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 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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 De Zuidhof (Ondersplitsing A2), gelegen aan het Jo Heinsiushof 9 tot en met 34 te Lent"; zij is gevestigd te Nijmegen.*

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

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.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

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 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te

worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

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 tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend door de Vergadering na goedkeuring daarvan door de Vergadering in behandeling worden genomen.
Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

50.6 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: drieduizend zevenhonderdtweeëndertig (3.732) 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.

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

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

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 65.1.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het Privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, 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 waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

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

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

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.

Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 *De beslissing over het 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 *Gebouwdeel 2* en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van *Gebouwdeel 2.*

Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de betreffende kleur beslist.

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 aan 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 tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. *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 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, kan de Vergadering – met inachtneming*

van het 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. Voor het verwachten, kan tevens het besluit worden vastgesteld, welke Eigenaars in welke verhouding in dien 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 tenminste *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 tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een 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.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

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 privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, 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 *Gebouwdeel 2*;
- 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.

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

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 onder a. en c. en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.10;
- 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. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing 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 de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

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

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

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

65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

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. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

S. Indexering

Artikel 69

Indexering

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

T. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepaling

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het bepaalde in laatstbedoelde akte.

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 *Gebouwdeel 2*, 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.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ter zake van erfdienstbaarheden, zakelijke rechten, bijzondere verplichtingen en kettingbedingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor vermelde akte van hoofdsplitsing, welke lasten en beperkingen geacht worden woordelijk te zijn opgenomen in de onderhavige akte.

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 4**).

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1: het voormelde bewijs van in depotname;

- Bijlage 2: de Splitsingstekening;
- Bijlage 3: het breukdelenoverzicht;
- Bijlage 4: 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 vijftien uur elf 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 20260914100641 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Nijmegen Sectie: F Nr(s): 2612 A2
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding blijft: 2612A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20260914100641.
De bewaarder

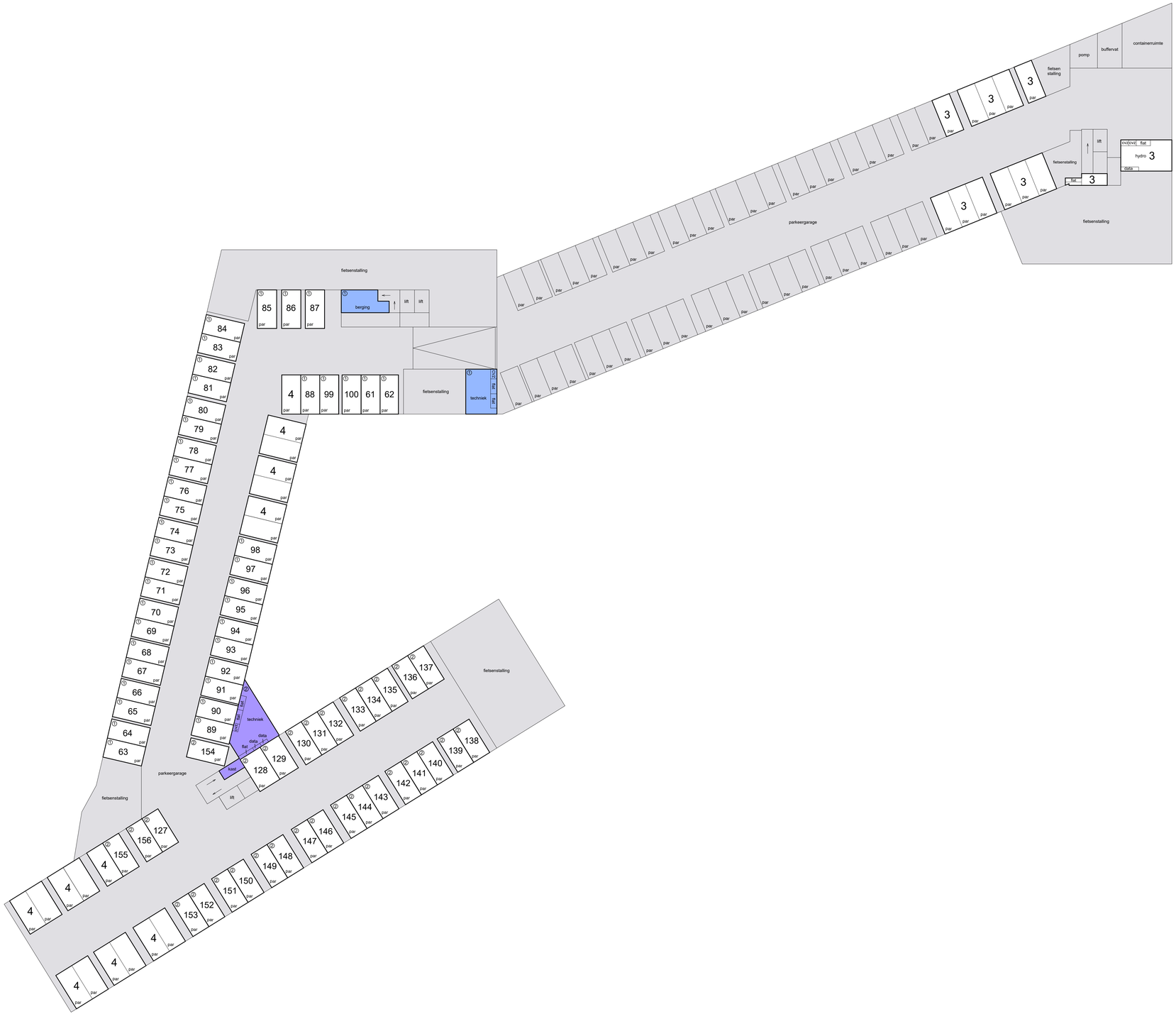
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 1



kelder

0m 5m 10m

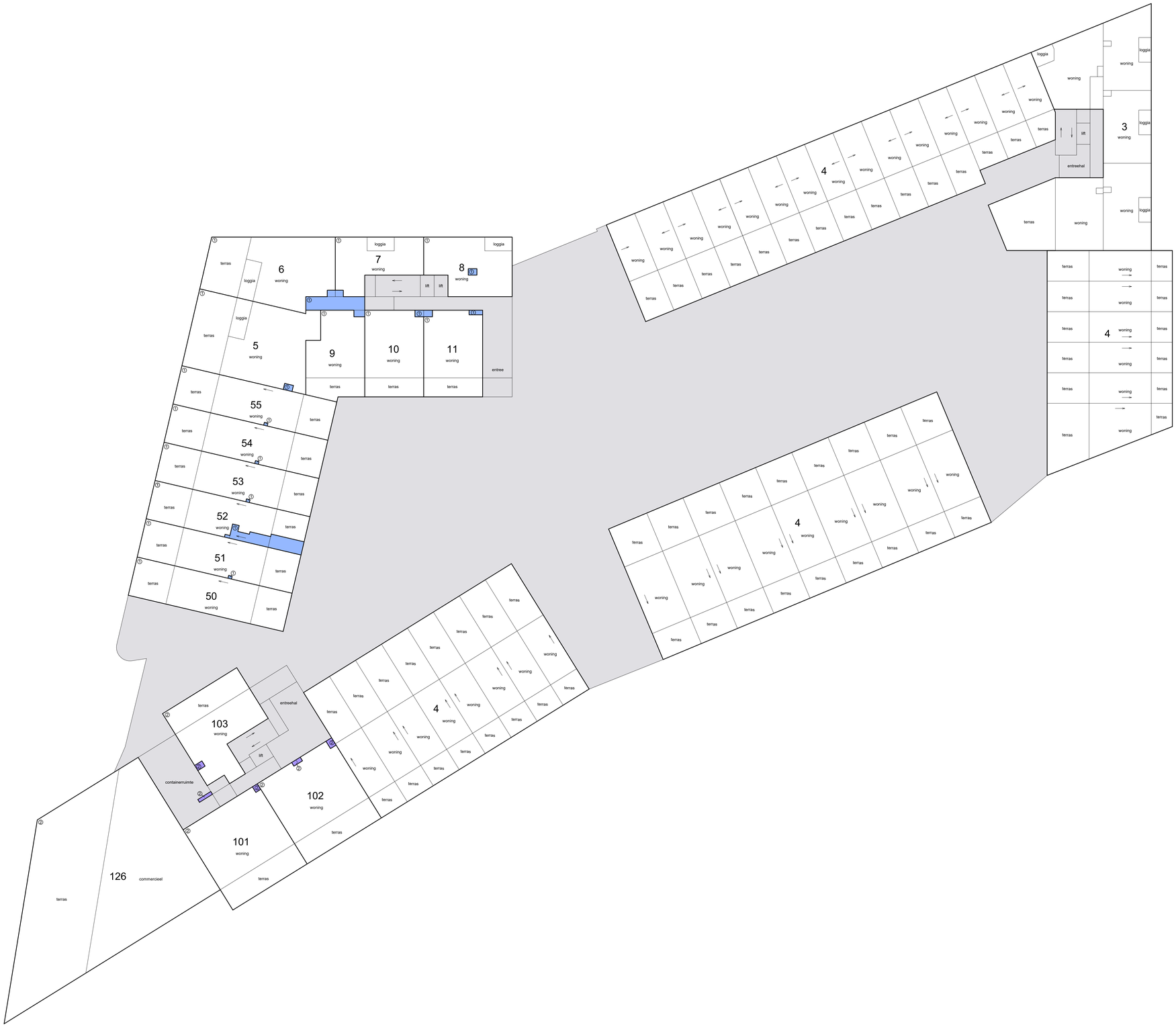
Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

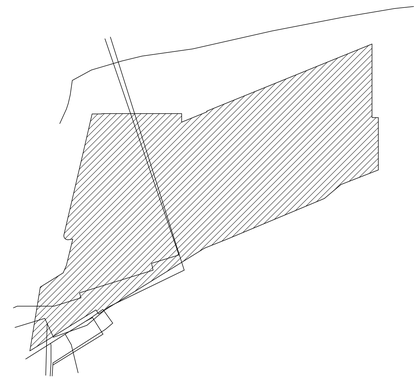
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 2





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

begane grond

0m 5m 10m

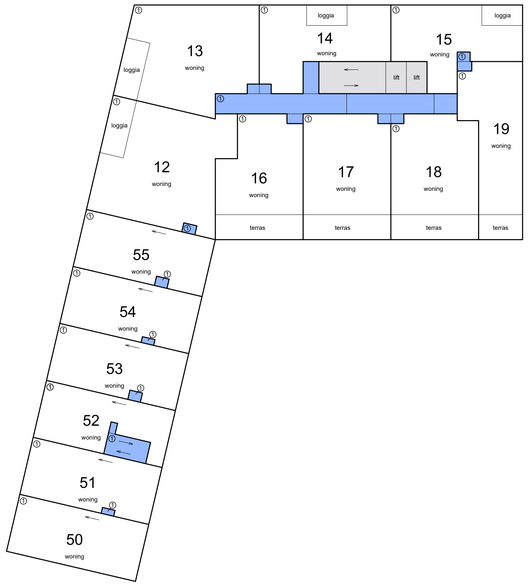
Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

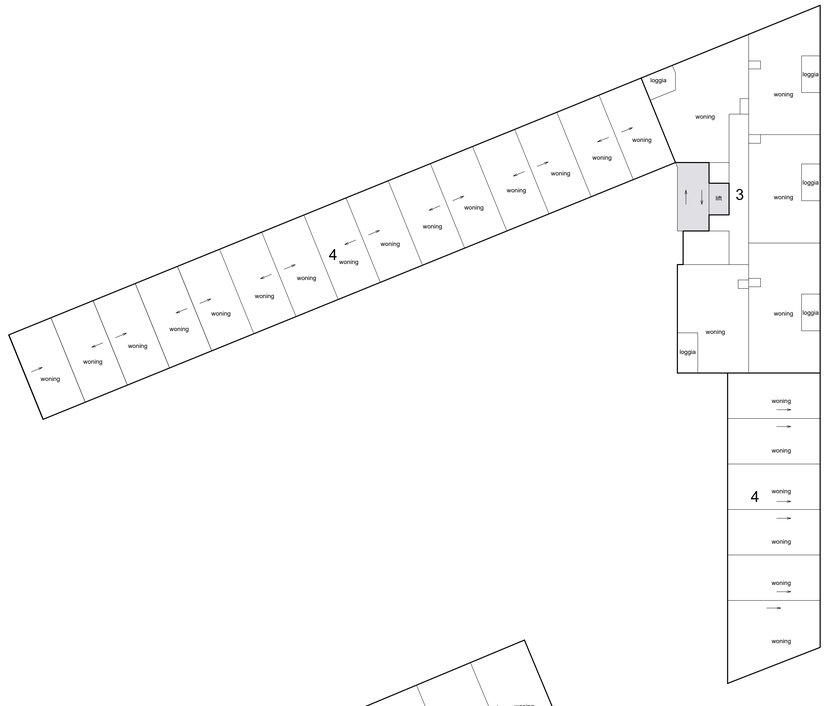
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 3





0m 5m 10m

1e verdieping

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 4



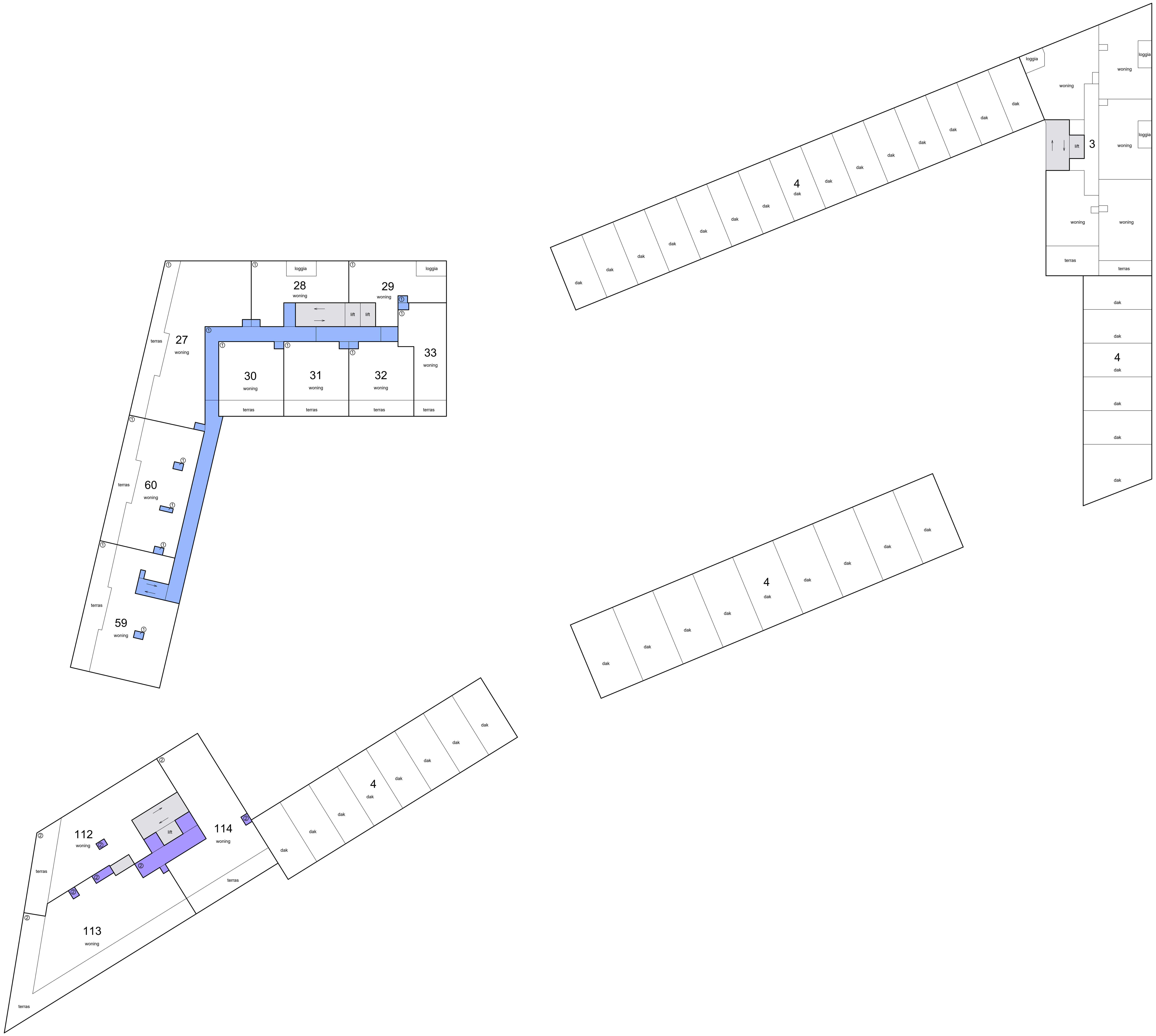
0m 5m 10m

2e verdieping

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588,
2592, 2593, 2596 en 2597

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2
Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 5



3e verdieping

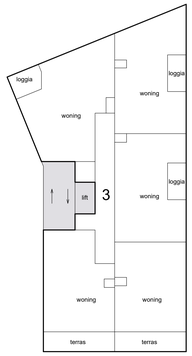
Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

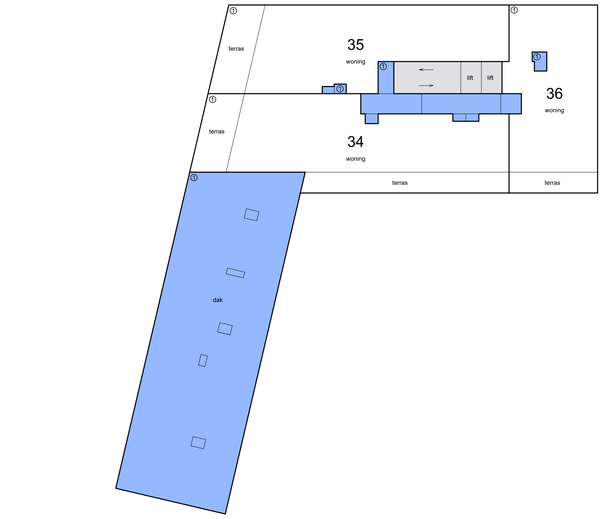
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

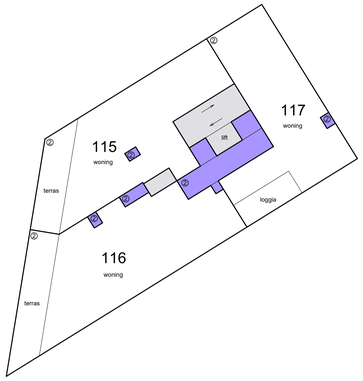
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 6







4e verdieping

0m 5m 10m

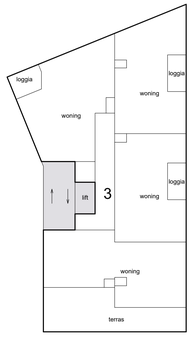
Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

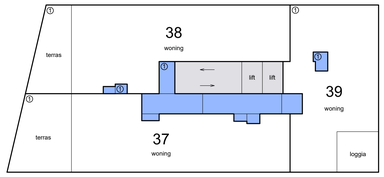
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

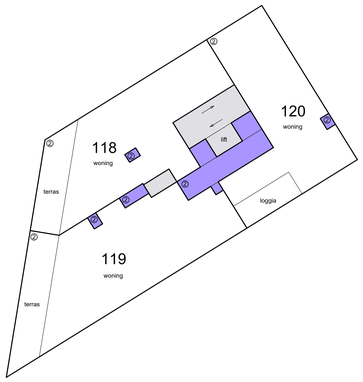
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen
Blad 7







5e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

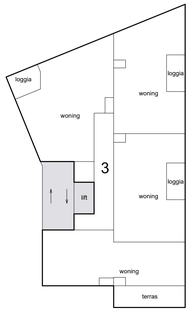
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

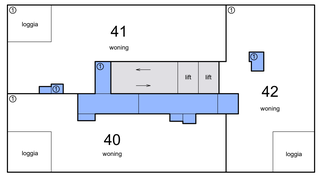
Schaal 1 : 200

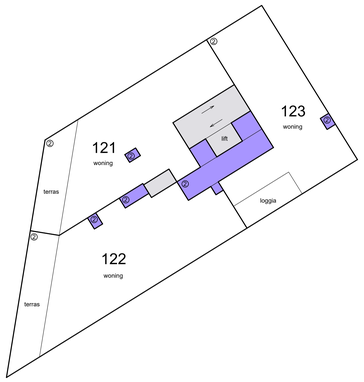
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 8







6e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

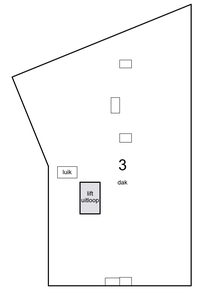
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

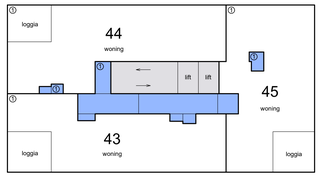
Schaal 1 : 200

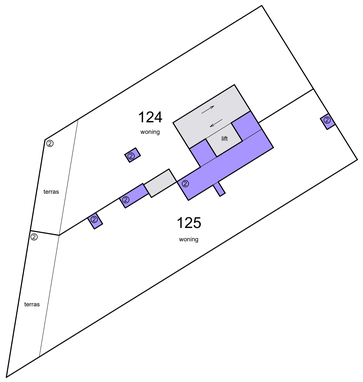
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 9







7e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026

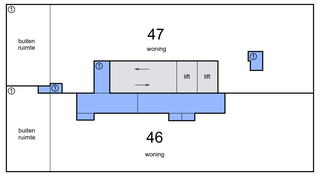
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht: Nijmegen F A2
Grondpercelen: Nijmegen F 2583, 2585, 2588, 2592, 2593, 2596 en 2597

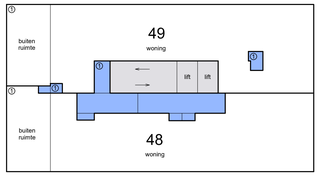
Schaal 1 : 200

= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A2

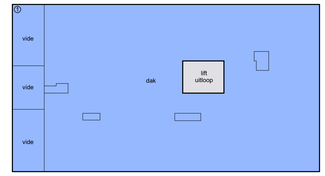
Tekening bestaat uit 10 bladen

Blad 10

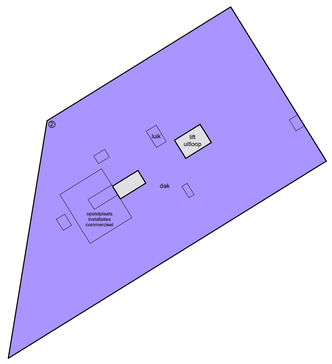




9e verdieping



10e verdieping



8e verdieping

0m 5m 10m

Complex Zuidhof in Nijmegen
versie 11 september 2026