

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op  
30-04-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in  
deel 91095 nummer 100.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20250416100544,  
20250424100056.

De bewaarder.

CvO / RdW / 2369

## Stap 6

### AKTE VAN HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

*Cobercokwartier, Arnhem, De Melkontvangst*

Op negenentwintig april tweeduizend vijftentwintig, verscheen voor mij, meester Cornelis Jacobus van Oevelen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam:  
meester Radboud Gerardus Hendricus de Wit, geboren te Nieuwkoop, op negen februari negentienhonderd zevenenzeventig, werkzaam ten kantore van Greenberg Traurig, LLP (kantoor Amsterdam), met kantooradres Beethovenstraat 545, 1083 HK Amsterdam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

**BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 (de **Gerechtigde**).

#### **VOLMACHT**

Van voornoemde volmacht blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht (Bijlage).

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:

#### **HOOFDSTUK 1. EIGENDOM GROND EN GEBOUW**

##### **Artikel 1. Registergoed (Grond en Gebouw)**

De Gerechtigde is gerechtigde tot:

een perceel grond, bestemd voor de realisatie van het hierna te omschrijven

Gebouw, plaatselijk bekend Camizhof, Westervoortsedijk en de Badhuisstraat te Arnhem, **kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6047, 6049 en 6052**, aan al deze percelen zijn grenzen toegekend en ten aanzien van dit perceel is in de Basis Registratie Kadaster een voorlopige oppervlakte geregistreerd van (in totaal) ongeveer vier duizend tweehonderd vijftientig vierkante meter (4.285 m<sup>2</sup>);

welk registergoed belast is met:

- (i) het voortdurend, niet opzegbaar recht van (hoofd)opstal tot de aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het energiesysteem zoals dit is omschreven in de akte waarbij dit recht werd gevestigd. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de stichting *Stichting hWKO Cobercokwartier*. Dit recht werd gevestigd bij akte die op achtentwintig april tweeduizend vijftientig werd verleden voor mij, notaris. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers gehouden door de dienst van het kadaster en de openbare registers (de **Openbare Registers**) op negenentwintig april tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91086, nummer 53;
- (ii) het voortdurend, niet opzegbaar recht van (onder)opstal tot de aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het energiesysteem zoals dit is omschreven in de akte waarbij dit recht werd gevestigd. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de naamloze vennootschap *Vattenfall Warmte N.V.*. Dit recht werd gevestigd bij akte die mede heden werd verleden voor mij, notaris. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91086, nummer 185;
- (iii) het voortdurend, niet opzegbaar recht van opstal tot het in eigendom hebben, hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de naamloze vennootschap *Liander N.V.*. Dit recht werd gevestigd bij akte die mede heden werd verleden voor mij, notaris. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91089, nummer 189,

(hierna ook nader gedefinieerd als de **Grond**).

De Grond zal worden bebouwd met een gebouw dat bestaat uit:

- een gebouwde parkeervoorziening op de begane grond met inrit onder woonblok B4 en hellingbaan richting de naastgelegen parkeerhub;
- een binnentuin boven de gebouwde parkeervoorziening;
- negen (9) te realiseren woongebouwen met in het totaal eenhonderd dertien woningen (113) met buitenruimten, commerciële ruimten, fietsenstallingen en verder aanbehoren;
- één (1) te renoveren bestaand gebouw, bestemd om te worden gebruikt als commerciële ruimte; en
- technische ruimten in de kelder en op de begane grond;

hierna ook nader gedefinieerd als het **Gebouw**;

de Grond en het Gebouw, hierna tezamen aangeduid als: het **Registergoed**.

### **Artikel 2. Voorafgaande verkrijging**

De Grond werd door de Gerechtigde verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twaalf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 69610 nummer 115, van een afschrift van een akte van levering die op negen december tweeduizend zestien is verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Wessels, notaris te Amsterdam. Die akte hield onder meer in: kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Vervolgens werden ten behoeve van derden de hiervoor in Artikel 1 vermelde opstalrechten gevestigd zoals hiervoor in de definitie van de Grond vermeld.

### **Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen**

3.1. Blijkens een kadastraal uittreksel uit de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet zijn met betrekking tot de Grond per vandaag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend, anders dan een besluit in de voormalige Wet bodembescherming (ingeschreven in de Openbare Registers op veertien oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 79286 nummer 114.

3.2. De Gerechtigde verklaart niet bekend te zijn met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van de Grond als gemeentelijk of provinciaal monument.

### **Artikel 4. Privaatrechtelijke beperkingen**

Voor de bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die op het Registergoed betrekking hebben wordt verwezen naar:

- 4.1. de akte die in Artikel 2 is vermeld;
- 4.2. een akte van levering die mede heden werd verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift werd ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend vijftientwintig in register Hypotheken 4, deel 91092, nummer 112.

In die akte komt woordelijk, onder meer, het volgende voor:

**"OVERWEGINGEN:**

- (1). *BPD voert in Arnhem een gebiedsontwikkeling onder de naam Nieuwe Kade Kwartier. Deze gebiedsontwikkeling omvat onder meer het voormalige Coberco-terrein waarop twee deelgebieden worden ontwikkeld; De Melkfabriek en Cobercokwartier. Binnen het Cobercokwartier worden verschillende blokken met (hoofdzakelijk) woningen ontwikkeld en gerealiseerd. Op dit moment ligt de ontwikkeling van Blok B (De Melkontvangst) voor. Dit blok wordt hierna gedefinieerd als: **De Melkontvangst**.*
- (2). *Het (auto)parkeren voor De Melkontvangst vindt plaats in een parkeergarage op de begane grond van De Melkontvangst en de naastgelegen parkeerhub. Autoverkeer heeft toegang tot deze parkeerhub via deze parkeergarage, over de hellingbaan en over de brug die boven de openbare ruimte is gelegen.*
- (3). *De Melkontvangst wordt gesplitst in appartementsrechten. Bij die splitsing ontstaat een appartementsrecht waarvan het privé gedeelte recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage inclusief de hellingbaan, tot aan de buitengevel van De Melkontvangst (de hierna te definiëren **Parkeergarage**). De eerder genoemde parkeerhub maakt geen onderdeel uit van deze splitsing in appartementsrechten. Tot deze parkeerhub behoort wel de brug die boven de openbare ruimte is gelegen (hierna tezamen te definiëren als de **Parkeerhub**).*
- (4). *De Parkeergarage en de Parkeerhub vormen na realisatie tezamen één brandcompartiment in de zin van het Bouwbesluit 2012 en delen samen één sprinklerinstallatie. Om deze situatie te reguleren terwijl de Parkeerhub en de Parkeergarage niet tot hetzelfde eigendomsobject behoren, wordt bij deze akte de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Brandcompartiment** gevestigd. De **Erfdienstbaarheid Brandcompartiment** wordt gevestigd tussen de Parkeergarage en de Parkeerhub en omvat ook een regeling voor het bestendigen van het aangezicht van het dak van de hellingbaan en het daarop aansluitende dak boven de brug die boven de openbare ruimte gelegen is.*
- (5). *De erfgrens van De Melkontvangst is gelegen op de gevel van het complex. Een aantal woningen binnen De Melkontvangst zal echter beschikken over een zogenaamde Delftse Stoep die buiten de erfgrens van De Melkontvangst zal zijn gelegen op gronden die (in de eindsituatie) eigendom zullen zijn van de gemeente Arnhem. Om het gebruik door de woningeigenaren van die Delftse Stoepen op gemeentegrond te reguleren, wordt bij deze akte de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Delftse Stoep** gevestigd. Daarnaast worden bij deze akte erfdienstbaarheden gevestigd tot regulering van De Melkontvangst ten opzichte van de omliggende openbare ruimte, voor zover er sprake mocht zijn*

*van een situatie die strijdig zou kunnen zijn met het burendrecht. Daar is tevens onder begrepen de regulering van (openbare) straatverlichting aan de gevel van De Melkontvangst (de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Burendrecht**)."*

(Enzovoorts)

#### **"HOOFDSTUK 4. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BRANDCOMPARTIMENT**

##### **Artikel 12. Erfdienstbaarheid Brandcompartiment**

- 12.1 *Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen, over en weer, ten behoeve en ten laste van de Parkeerhub enerzijds en ten behoeve en ten laste van De Melkontvangst anderzijds: de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment.*
- 12.2 *De Erfdienstbaarheid Brandcompartiment wordt gevestigd onder de bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 4 en in Hoofdstuk 7.*
- 12.3 *De vestiging van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment wordt over en weer door Partijen aanvaard.*

##### **Artikel 13. Inhoud Erfdienstbaarheid Brandcompartiment (gelijkwaardigheid, sprinkler, eenheid Hellingbaandak)**

- 13.1 *De Erfdienstbaarheid Brandcompartiment houdt voor de Gerechtigden de last in:*
- (a) *te dulden dat al die werken, voorzieningen en installaties (de **Werken**) worden aangebracht, beheerd, gebruikt, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen of verwijderd, die nodig of nuttig (kunnen) zijn om de gelijkwaardige maatregelen tot bescherming tegen brand ten aanzien van zowel de Parkeerhub als de Parkeergarage te bewaren, zodanig dat de Parkeerhub en de Parkeergarage blijvend worden aangemerkt als één brandcompartiment (gelijkwaardigheid brandveiligheid) en om niets te doen dat hier afbreuk aan zou kunnen doen;*
  - (b) *te dulden dat de Parkeerhub is en blijft aangesloten op de sprinklerinstallatie die gelegen is in de Parkeergarage en om, als daartoe noodzaak bestaat (bijvoorbeeld wegens brand, systeemtest of certificering), water af te nemen uit de watervoorraad die daartoe aanwezig is in (de sprinklerruimte van) de Parkeergarage en wel op een zodanige wijze dat deze sprinklerinstallatie functioneel blijft en bij voortduring blijft voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving alsmede de eisen die voortvloeien uit de toepasselijke certificering. Deze sprinklerinstallatie omvat niet alleen het leidingwerk, maar ook alle onderdelen die nodig of nuttig mochten zijn voor het behoorlijk functioneren van de sprinklerinstallatie, zoals bijvoorbeeld de*

*brandmeld- en sprinklermeldcentrale inclusief digitale toegang daartoe, de sprinklertank, de pompen, en dergelijke (de Sprinklerinstallatie). De Sprinklerinstallatie vormt een onderdeel van de Werken, zoals hiervoor gedefinieerd;*

- (c) te dulden dat de Gerechtigden en de personen die daartoe zijn aangewezen, toegang hebben tot elkaars erf – in het bijzonder de sprinklerruimte – voor zover nodig voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid;*
- (d) niets te doen dat er toe kan leiden dat het dak boven de hellingbaan (het deel van het dak dat boven de Openbare Ruimte is gelegen en het deel van het dak dat boven de hellingbaan van de Parkeergarage gelegen is) (het **Hellingbaandak**) niet langer aanziet als één geheel.*

*13.2 Het doel van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment is primair om te borgen dat de Parkeerhub en de Parkeergarage blijvend worden aangemerkt als één brandcompartiment (gelijkwaardigheid brandveiligheid). Uitleg van de bepalingen van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment dient dus te allen tijde plaats te vinden in het licht van dat doel.*

#### **Artikel 14. Beheer, Onderhoud.**

*14.1 De Gerechtigden hebben over en weer de verplichting tot beheer, onderhoud, vernieuwing en/of vervanging van de Werken en - in het bijzonder - de Sprinklerinstallatie, conform de toepasselijke wet- en regelgeving, daaronder ook begrepen de eisen die voortvloeien uit de toepasselijke certificering. Het doel daarbij is dat – in verband met de brandveiligheid - de Werken te allen tijde correct functioneren.*

*De primaire taak en verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de Gerechtigde tot de Parkeergarage. De Gerechtigde tot de Parkeerhub zal derhalve zelf geen werkzaamheden aan de Werken (laten) verrichten, tenzij (a) de Gerechtigde tot de Parkeergarage, na behoorlijke ingebrekestelling, nalaat om de benodigde werkzaamheden te (laten) verrichten of (b) er sprake is van een calamiteit. In het laatste geval zal de Gerechtigde tot de Parkeerhub de Gerechtigde tot de Parkeergarage zo spoedig en volledig mogelijk informeren over de calamiteit en de werkzaamheden die in verband daarmee werden uitgevoerd.*

*Het bepaalde in dit artikellid is van overeenkomstige toepassing op het Hellingbaandak.*

*14.2 Als uitvloeisel van de in artikel 14.1 vermelde taak is de Gerechtigde tot de Parkeergarage gehouden een programma en/of begroting voor beheer, onderhoud en vernieuwing casu quo vervanging (doen) vaststellen en hebben. Daarin zal - onder meer - rekening worden gehouden met:*

- *periodiek uit te voeren testen;*
  - *onderhoud door een daartoe gecertificeerd bedrijf;*
  - *de beschikbaarheid van de Sprinklerinstallatie dient minimaal gelijk te zijn aan de vooraf vastgestelde installatiebeschikbaarheid;*
  - *het bijhouden van een logboek; en*
  - *certificering van de Sprinklerinstallatie.*
- 14.3 *De keuringsrapporten en/of certificaten zullen door de Gerechtigden met elkaar gedeeld worden.*

#### **Artikel 15. Kosten, Risico.**

- 15.1 *De Werken (met in begrip van de Sprinklerinstallatie) zijn voor gezamenlijke rekening en risico van de Gerechtigde tot de Parkeerhub en de Gerechtigde tot de Parkeergarage en wel in verhouding tot het aantal parkeerplaatsen in elk deel.*
- 15.2 *De Gerechtigde tot de Parkeergarage (als degene die de primaire taak en verantwoordelijkheid heeft voor onderhoud et cetera), is bevoegd per kwartaal een voorschot te zenden voor de bijdrage in de hiervoor vermelde kosten, op voorwaarde dat jaarlijks, binnen zes (6) maanden na afloop van elk kalenderjaar, een overzicht wordt gedeeld van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het aandeel in de daadwerkelijk gemaakte kosten zal vervolgens binnen drie (3) maanden worden verrekend met de in rekening gebrachte voorschotten.*
- 15.3 *Ongeacht wie van de Gerechtigden een uitkering uit schadeverzekeringen of een schadevergoeding ter zake schade aan de Werken ontvangt, dient deze in onderlinge afstemming aan te wenden voor herstel, ook voor zover de te herstellen Werken zich in het erf van de andere Gerechtigde bevindt.*

### **HOOFDSTUK 5. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID DELFTSE STOEP**

#### **Artikel 16. Erfdienstbaarheid Delftse Stoep**

- 16.1 *Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen ten behoeve van De Melkontvangst als heersend erf en ten laste van Openbare Ruimte en de Brug anderzijds: de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep.*
- 16.2 *De Erfdienstbaarheid Delftse Stoep wordt gevestigd onder de bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 5 en in Hoofdstuk 7.*
- 16.3 *De vestiging van de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep wordt over en weer door Partijen aanvaard.*

#### **Artikel 17. Inhoud Erfdienstbaarheid Delftse Stoep**

- 17.1 *De Erfdienstbaarheid Delftse Stoep houdt voor de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte de last in te gedogen dat zich zogenaamde Delftse Stoeppen bevinden in/op de Openbare Ruimte en/of de Brug ten behoeve van De Melkontvangst - en meer specifiek: de betreffende woningen binnen De Melkontvangst waarvan*



*de voorgevel grenst aan de respectievelijke Delftse Stoepen - op de wijze en op de locatie zoals deze zich bij eerste oplevering van De Melkontvangst zullen bevinden.*

- 17.2 *In het bijzonder houdt de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep voor de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte, respectievelijk de Brug, de verplichting in te gedogen dat de Delftse Stoep door de Gerechtigde tot De Melkontvangst - en meer specifiek: de Gerechtigde tot de woning binnen De Melkontvangst waarvan de voorgevel grenst aan de betreffende Delftse Stoep - wordt gebruikt, onderhouden en zo nodig vernieuwd alsof deze op straatniveau tot het heersend erf zou behoren. In verband hiermee is de Gerechtigde tot het heersend erf gehouden de Delftse Stoep op behoorlijke wijze te onderhouden en dient hij toegang te verlenen en te ontruimen indien dit voor werkzaamheden in de ondergrond noodzakelijk is. De Gerechtigde tot de Openbare Ruimte, respectievelijk de Brug, is in een dergelijke situatie gehouden na afronding van de werkzaamheden de Delftse Stoep (voor haar rekening) achter te laten in minimaal dezelfde staat als waarin dit bij aanvang van de werkzaamheden verkeerde.*
- Het is de Gerechtigde tot het heersend erf niet toegestaan de Delftse Stoep te bebouwen en/of de bij eerste oplevering aanwezige bestrating te verwijderen tenzij ten behoeve van onderhoud of met instemming van de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte respectievelijk de Brug.*

## **HOOFDSTUK 6. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BURENRECHT**

### **Artikel 18. Erfdienstbaarheid Burenrecht**

- 18.1 *Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Burenrecht te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen, over en weer, ten behoeve en ten laste van De Melkontvangst enerzijds en ten behoeve en ten laste van Openbare Ruimte en de Parkeerhub anderzijds: de Erfdienstbaarheid Burenrecht.*
- 18.2 *De Erfdienstbaarheid Burenrecht wordt gevestigd onder de bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 6 en in Hoofdstuk 7.*
- 18.3 *De vestiging van de Erfdienstbaarheid Burenrecht wordt over en weer door Partijen aanvaard.*

### **Artikel 19. Inhoud Erfdienstbaarheid Burenrecht**

- 19.1 *De Erfdienstbaarheid Burenrecht houdt voor de Gerechtigde tot het dienend erf de last in te gedogen dat de bouwkundige toestand zoals deze bij eerste oplevering van De Melkontvangst, respectievelijk de Parkeerhub zal bestaan wordt gedoogd, ook indien en voor zover die gerealiseerde toestand in strijd mocht zijn met het burenrecht.*
- 19.2 *In het bijzonder houdt de Erfdienstbaarheid Burenrecht voor de Gerechtigde tot*

*het dienend erf de verplichting in te gedogen dat:*

- (a) zich opstellen, balkons, ramen en lichten bevinden op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*
- (b) de op het heersend erf te realiseren bebouwing gedeeltelijk boven het dienend erf uitsteekt, bij De Melkontvangst behorende leidingen gedeeltelijk in de Openbare Ruimte zijn aangebracht, versnijdingen van funderingen van de Brug gedeeltelijk in het perceel van De Melkontvangst zijn aangebracht en/of de Brug zelf (deels) inankert in (de opstellen op) het perceel van De Melkontvangst;*
- (c) regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten op de Openbare Ruimte worden ontvangen, hetgeen onder meer in houdt dat de hemelwaterafvoer van De Melkontvangst aansluit op de hemelwaterafvoorzieningen in de Openbare Ruimte;*
- (d) (openbare) straatverlichting bevestigd is aan de gevels van De Melkontvangst en aangesloten is op leidingnetwerk dat gelegen zal zijn in de Openbare Ruimte. Onderhoud en vervanging dient ook te worden gedoogd.*

## **HOOFDSTUK 7. ALGEMENE BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **Artikel 20. Algemeen**

- 20.1. De Gerechtigde tot een heersend erf dient bij de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid de nodige zorg te betrachten, mede ter voorkoming van schade aan het dienend erf. Voorts dienen de Gerechtigden bij het uitoefenen van de rechten uit hoofde van de betreffende erfdienstbaarheid, de geldende publiekrechtelijke wet- en regelgeving na te leven.*
- 20.2 Alle lasten en belastingen die geheven worden in verband met een dienend erf zijn voor rekening van de Gerechtigde tot dat dienend erf.*
- 20.3 De Gerechtigde tot het heersend erf en de Gerechtigde tot het dienend erf dienen, over en weer, bij de uitoefening van hun rechten elkaars belangen in acht te nemen, mede ter voorkoming van schade aan de erven."*

### **Artikel 5. Splitsingsvergunning**

De appartementsrechten die bij deze akte zullen ontstaan omvatten de bevoegdheid tot gebruik van één of meer gedeelten van het Gebouw als (onder meer) woonruimte. Voor de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten zoals neergelegd in deze akte is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

## **HOOFDSTUK 2. SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN**

### **Artikel 6.**

- 6.1. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed*

in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

- 6.2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één (1) tekening bestaande uit zes (6) bladen (**Tekening**), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om al afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.

De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 6 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.

- 6.3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien april tweeduizend vijftintig, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: **6063-A**. De Tekening is in depot genomen onder nummer 20250416100544. De Tekening is als bijlage aan deze akte gehecht (Bijlage).

- 6.4. Het Registergoed zal omvattend de navolgende zes (6) appartementsrechten: (Blok B1):

- (a) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negenenveertig (49) woningen met aanbehoren, gelegen op de begane grond tot en met elfde etage, commerciële ruimte, fietsenstalling, bergingen en entree op de begane grond, lift, dak op de twaalfde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Vecomihof 3 tot en met 57 (oneven nummers) en Westervoortsedijk 308 t/m 333 (alle nummers), Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 1**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

(Blokken B2, B3, B5, B7, B8 en B9):

- (b) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
- (i) de commerciële ruimte op de begane grond en eerste etage en dak op de tweede etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Westervoortsedijk 307 te Arnhem (Blok B2);
  - (ii) de vijf (5) woningen op de begane grond tot en met de derde etage met dak op de vierde etage, en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Westervoortsedijk 302 tot en met 306 (alle nummers te Arnhem (Blok B3);

- (iii) de twee (2) woningen op de begane grond tot en met de tweede etage met dak op de derde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Badhuisstraat 54 en 56 te Arnhem (Blok B5);
- (iv) de drie (3) woningen op de begane grond tot en met de derde etage met dak op de vierde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Camixhof 6, 7 en 8 te Arnhem (Blok B7);
- (v) de drie (3) woningen op de begane grond tot en met de derde etage met dak op de vierde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Camizhof 3, 4 en 5 te Arnhem (Blok B8);
- (vi) de twee (2) woningen op de begane grond tot en met de derde etage met dak op de vierde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Camizhof 1 en 2 te Arnhem (Blok B9);

kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 2**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

(Blok B4):

- (c) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierentwintig (24) woningen met aanbehoren, gelegen op de begane grond tot en met zevende etage, commerciële ruimte, fietsenstalling, bergingen en entree op de begane grond, lift, dak op de achtste etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Westervoortsedijk 300 en 301 en de Badhuisstraat 4 tot en met 50 (even nummers) te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 3**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

(Blok B6):

- (d) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zeven (7) woningen met aanbehoren, gelegen op de begane grond tot en met derde etage, bergingen en entree op de begane grond, lift, dak op de vierde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Camixhof 9 tot en met 15 te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 4**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

(Blok B10)

- (e) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de

achttien (18) woningen met aanbehoren, gelegen op de begane grond tot en met vierde etage, fietsenstalling, bergingen en entree op de begane grond, liften, dak op de vijfde etage en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Vecomihof 59 tot en met 93 (oneven nummers) te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 5**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

(Parkeervoorziening)

- (f) het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de gebouwde parkeervoorziening met inrit op de begane grond en hellingbaan richting de naastgelegen parkeerhub, gelegen aan de Badhuisstraat 52 te 6827 AD Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, complexaanduiding 6063-A, appartementsindex 6**, dat uitmaakt het een/zesde (1/6<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed. In het verticale vlak is het uitsluitend gebruiksrecht van dit appartementsrecht begrensd zoals weergegeven op de aangehechte Tekening Gemeenschappelijke Daktuin.

De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Gerechtigde.

## **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

De Gerechtigde gaat hierbij over tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het "*Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten*" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. De annexen bij dit modelreglement zijn niet van toepassing.

Het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement luidt integraal als volgt:

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### **Artikel 1. Definities**

1.1. In het Reglement wordt verstaan onder:

(a) **Akte:**

deze akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

- (b) **Appartementsrecht:**  
een bij deze Akte ontstaan appartementsrecht;
- (c) **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- (d) **Beheerder:**  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- (e) **Bestuur:**  
het Bestuur van de Vereniging;
- (f) **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- (g) **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- (h) **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- (i) **Commerciële Ruimte:**  
die gedeelten van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 die bestemd zijn tot commerciële ruimte;
- (j) **Eigenaar:**  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- (k) **Erfdienstbaarheid Brandcompartiment:**  
de *Erfdienstbaarheid Brandcompartiment* die hiervoor in deze Akte is aangehaald in Hoofdstuk 1, artikel 4.2;
- (l) **Erfdienstbaarheid Delftse Stoep:**  
de *Erfdienstbaarheid Delftse Stoep* die hiervoor in deze Akte is aangehaald in Hoofdstuk 1, artikel 4.2;
- (m) **Gebouw:**  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- (n) **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;
- (o) **Gemeenschap:**

de in de Splitsing betrokken goederen;

(p) **Gemeenschappelijke Daktuin:**

dat gedeelte van de Gemeenschappelijke Gedeelten dat als Gemeenschappelijke Daktuin staat aangegeven op de Tekening, met beplanting, landschapselementen, meubilair, de erfafscheiding (buitenrand als omschreven in de definitie van Privé Daktuin), de goot tussen tuin en hellingbaan, bestrating/verharding, grindkoffers, grondlagen, infiltratie/retentielaag tot en met de waterkerende bescherm laag (zoals deze lagen nader staan aangegeven op de Tekening Gemeenschappelijke Daktuin).

Tot de Gemeenschappelijke Daktuin behoort ook:

- de infiltratie-/retentielaag voor zover deze gelegen is onder een Privé Daktuin;
- het trappenhuis vanaf de begane grond tot en met het dak van dit trappenhuis op de tweede etage, en de daarin aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede de daarin aanwezige deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het hang- en sluitwerk;

(q) **Gemeenschappelijke Gedeelten:**

de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:

- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de Grond; en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

(r) **Gemeenschappelijke Ruimten:**

de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

(s) **Gemeenschappelijke Zaken:**

de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de definitie van Gebouw;

(t) **Grond:**

de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

(u) **Huishoudelijk Reglement:**

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

(v) **Jaarrekening:**

- de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- (w) **Jaarverslag:**  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- (x) **Meerjarenonderhoudsplan:**  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- (y) **Onderappartementrecht:**  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- (z) **Ondereigenaar:**  
de gerechtigde tot een Onderappartementrecht;
- (aa) **Ondersplitsing:**  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- (bb) **Parkeergarage:**  
het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 6. Zoals vermeld in de omschrijving van dit Appartementsrecht is dit Privé-gedeelte in het verticale vlak begrensd zoals weergegeven op de aangehechte Tekening Gemeenschappelijke Daktuin;
- (cc) **Privé Daktuin:**  
die gedeelten van het Appartementsrecht met index 2 dat als *Privé daktuin* staan aangegeven op de Tekening, met beplanting, verharding, grindkoffers en grondlagen (zoals deze lagen nader staan aangegeven op de Tekening). De erfafscheiding tussen deze daktuinen *onderling* behoort tot de Privé Daktuin, terwijl de erfafscheiding aan de buitenzijde (de zogenaamde 'buitenrand'; de afscheiding tussen enerzijds de Gemeenschappelijke Daktuin en anderzijds de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 3, 4 en 5) behoort tot de Gemeenschappelijke Daktuin;
- (dd) **Privé-gedeelte:**  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- (ee) **Raad van Commissarissen:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- (ff) **Reglement:**  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- (gg) **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;

(hh) **Reservefonds:**

het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

(ii) **Splitsing:**

de bij deze Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

(jj) **Tekening Gemeenschappelijke Daktuin:**

de tekening die als Bijlage aan deze akte is gehecht. Deze tekening is in depot genomen onder nummer 20250424100056;

(kk) **Vereniging:**

de bij deze Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

(ll) **Vereniging van Ondereigenaars:**

de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;

(mm) **Vergadering:**

de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

(nn) **Voorzitter:**

de voorzitter van de Vergadering.

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

## **Artikel 2. Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers**

- 2.1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie, teelt en gebruik van hard- en softdrugs (waaronder ook begrepen chemische verdovende middelen) is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het

Gebouw, de Grond en de Vereniging.

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

### **Artikel 3. Aansprakelijkheid voor schade en hinder**

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

### **Artikel 4. Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder**

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

### **Artikel 5. Afwenden gevaar**

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

### **Artikel 6. Burenrecht**

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

### **Artikel 7. Publiekrecht**

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

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

## **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

### **Artikel 8. Aandelen in de Gemeenschap**

Elk Appartementsrecht geeft recht op een gelijk aandeel in de Gemeenschap.

## **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 ieder voor een gelijk deel gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, behoudens:

- (a) voor zover in dit Reglement anders is bepaald;
- (b) de uitkeringen van de verzekeringen die ingevolge het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten. Deze uitkeringen zullen tussen de Eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van de respectievelijke Appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan voor partijen bindend zal worden vastgesteld op basis van de herbouwwaarde die blijkt uit de taxatie die in het kader van de verzekering van het Gebouw is opgesteld;
- (c) eventuele baten – waaronder begrepen een eventuele bestemmingsreserve – ter zake de Gemeenschappelijke Daktuin, deze komen uitsluitend ten gunste van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 5, in de verhouding:
  - (i) index 1: negenenveertig/eenhonderd viertiende (49/114<sup>e</sup>);
  - (ii) index 2: zestien/eenhonderd viertiende (16/114<sup>e</sup>);
  - (iii) index 3: vierentwintig/eenhonderd viertiende (24/114<sup>e</sup>);
  - (iv) index 4: zeven/eenhonderd viertiende (7/114<sup>e</sup>);
  - (v) index 5: achttien/eenhonderd viertiende (18/114<sup>e</sup>).

Deze verhouding is gebaseerd op het aantal woningen binnen deze (hoofd)appartementsrechten en de Commerciële Ruimte (één) die grenst aan de Gemeenschappelijke Daktuin;

- (d) de Eigenaar van de Parkeergarage, deze is uitsluitend gerechtigd tot (zijn betreffende aandeel in) de hiervoor in Artikel 9.1(b) vermelde baten (*verzekeringsuitkeringen*). Voor het overige is hij niet tot de gemeenschappelijke baten.

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

zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

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

**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, ieder voor een gelijk breukdeel bij te dragen in:
- (a) de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - (b) de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.5 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2. Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- (a) die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - (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 gemeenschappelijke installaties, waaronder ook begrepen de kosten van de energiekosten van die installaties en de kosten voor eventuele keuring en certificering, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- (i) de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- (j) de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
- (k) alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3. In afwijking van Artikel 10.1 en Artikel 10.2:

- (a) komen de schulden en kosten met betrekking tot de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, waaronder onder meer begrepen de premies en de taxatiekosten voor rekening van de Eigenaars, en wel de verhouding als vermeld in Artikel 9.1(b);
- (b) komen de schulden en kosten met betrekking tot de Gemeenschappelijke Daktuin uitsluitend voor rekening van de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 5 wel in de verhouding als vermeld in Artikel 9.1(c);
- (c) komen alle overige schulden (waaronder die van geldleningen) en kosten voor zover deze uitsluitend betrekking hebben op of dienstbaar zijn aan of strekken ten behoeve casu quo ten nutte zijn van slechts één of meerdere Appartementsrechten, doch niet alle Appartementsrechten, komen voor rekening van de desbetreffende

Eigenaar(s), en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende Eigenaar(s) overeenkomstig het in Artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;

- (d) is de Eigenaar van de Parkeergarage alleen gehouden bij te dragen aan de schulden en kosten:
  - (i) als vermeld in artikel 10.3(a) (verzekeringen);
  - (ii) in verband met de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw;
  - (iii) voor het administratief beheer van de Vereniging, met inbegrip van bankkosten en de kosten van een eventuele Beheerder. De kosten van een Meerjarenonderhoudsplan vallen niet onder dit begrip zodat de Eigenaar van de Parkeergarage niet gehouden is aan die kosten bij te dragen.

Voor het overige is hij niet gehouden bij te dragen aan de gemeenschappelijke kosten en reserveringen.

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

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

- 10.5. Er is geen recht van erfpacht of opstal in de Splitsing betrokken.

#### **Artikel 11. Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars**

- 11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2(a) en 10.2(b) voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, (a) voor zover aanwezig, (b) voor zover niet toebehorend aan een derde en/of (c) voor zover niet vallend onder Artikel 12, onder meer gerekend:

- (a) de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
  - (b) de Gemeenschappelijke Daktuin;
  - (c) de erfafscheidingen tussen de Privé Daktuin enerzijds en anderzijds de buitenruimten op de eerste verdieping die behoren tot de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met de indices 3 en 4 (voor zover deze niet behoren tot de 'buitenrand' die onderdeel is van de Gemeenschappelijke Daktuin);
  - (d) de ruimten met de installaties (als aangegeven op de Tekening) met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
    - de algemene beveiliging;
    - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
    - de droge blusleidingen;
    - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
    - de AED;
    - de voorzieningen voor lokale wateropslag;
    - de pompen ten behoeve van het hergebruik van hemelwater;
 voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
  - (e) de leidingen en buizen voor:
    - de afvoer van afvalwater;
    - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder (i) en (j);
  - (f) de leidingen, buizen en goten voor de afvoer van hemelwater, waaronder ook begrepen die vanaf de daken naar de Gemeenschappelijke Daktuin en vanaf de Gemeenschappelijke Daktuin naar de openbare ruimte.
- Onder deze leidingen, buizen en goten zijn niet begrepen:
- (i) die leidingen, buizen en goten die uitsluitend bestemd zijn voor het afvoer van hemelwater vanaf de daken die behoren tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 naar de Gemeenschappelijke Daktuin; die leidingen, buizen en goten

behoren tot dat Appartementsrecht met index 2;

- (ii) die leidingen, buizen en goten die uitsluitend bestemd zijn voor het afvoer van hemelwater vanaf de daken die behoren tot een Privé-gedeelte rechtstreeks naar de openbare ruimte; die leidingen, buizen en goten behoren bij het betreffende Appartementsrecht;

- (g) de overige collectieve voorzieningen;

dit alles voor zover deze niet tot één Privé-gedeelte behoren.

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

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

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte;
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - (a) het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - (b) het onderhoud, herstel en de vervanging van de gevels grenzend aan het betreffende Privé-gedeelte, met uitzondering van de wanden als hierna bedoeld onder (d);
  - (c) het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;
  - (d) het onderhoud, herstel en vervanging van de installaties van de Parkeergarage, zoals bijvoorbeeld de brand- en/of doormeldinstallatie. Het onderhoud, herstel en vervanging van de verharding van de vloer van de Parkeergarage (met in begrip van eventuele coating daarvan). Het onderhoud, herstel en vervanging van de coating van de wanden aan de binnenzijde van de Parkeergarage, ook voor zover deze wanden Gemeenschappelijke Gedeelten vormen. Deze schulden en kosten komen voor rekening van de Eigenaar van de Parkeergarage;
  - (e) het onderhoud, herstel en de vervanging van de in een Privé-



gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk;

- (f) het onder (e) vermelde geldt tevens voor:
  - (A) de deurkozijnen (met deuren, drempels, hang- en sluitwerk) die vanuit de Parkeergarage toegang geven tot de naastgelegen Privé-gedeelten (woongebouw); dit komt niet voor rekening van de Eigenaar van de Parkeergarage maar voor rekening van het betreffende, naastgelegen Privé-gedeelte;
  - (B) het deurkozijn met de deur en drempel die zich bevindt in de wand die, ter plaatse van de bergingegang, de scheiding vormt tussen de Appartementsrechten met indices 1 en 3, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters en deurdranger. Dit komt uitsluitend voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 3;
- (g) het schilderen van de onder (e) en (f) 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;
- (h) 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;
- (i) het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- (j) het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen

aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;

- (k) het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
- (l) het onderhoud, herstel en de vervanging van de sprinkler installatie met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken; deze zaken behoren tot de Parkeergarage en deze kosten komen dus ook uitsluitend voor rekening de Eigenaar van de Parkeergarage;
- (m) de leidingen, buizen en goten voor de afvoer van hemelwater, die:
  - uitsluitend bestemd zijn voor het afvoer van hemelwater vanaf de daken die behoren tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 naar de Gemeenschappelijke Daktuin; die komen voor rekening van de Eigenaar van Appartementsrecht met index 2;
  - die uitsluitend bestemd zijn voor het afvoer van hemelwater vanaf de daken die behoren tot een Privé-gedeelte rechtstreeks naar de openbare ruimte; die komen voor rekening van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht;
- (n) het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

12.2. De schulden en kosten, alsmede de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment komen volledig voor rekening van de Eigenaar van de Parkeergarage. Eventuele baten uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment zijn ook volledig voor rekening van de Eigenaar Parkeergarage.

De Eigenaar van de Parkeergarage is zelfstandig bevoegd om de rechten uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment uit te oefenen. De Eigenaar van de Parkeergarage is, onder vrijwaring van de overige Eigenaars, gehouden de verplichtingen uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment na te komen.

12.3. De schulden en kosten, alsmede de rechten en verplichtingen uit hoofde van

de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep komen volledig voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2. Eventuele baten uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment zijn ook volledig voor rekening van die Eigenaar.

Deze Eigenaar is zelfstandig bevoegd om de rechten uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep uit te oefenen. Deze Eigenaar is, onder vrijwaring van de overige Eigenaars, gehouden de verplichtingen uit hoofde van de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep na te komen.

### **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 (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw.

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

14.3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor

een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 14.4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2(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(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 betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

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

#### **Artikel 16. Jaarrekening en bijdragen Eigenaars**

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

- 16.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de

Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

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

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

16.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.

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

#### **Artikel 17. Wanbetaling**

17.1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

- 17.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### **Artikel 18. Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing**

- 18.1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

### **E. Verzekeringen**

#### **Artikel 19. Verzekeringen**

- 19.1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde

bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw (inclusief sloop- en opruimkosten). 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 worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar als de opstalverzekering een jaarlijkse automatische aanpassing door de verzekeraar (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw (inclusief sloop- en opruimkosten) door de verzekeraar. 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.

19.3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur, of overeenkomstig Artikel 61.1 door de Beheerder namens het Bestuur, ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

*“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*

*Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke*



*krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan [bedrag nader te bepalen in voorwaarden verzekeringsovereenkomst] te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

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

desbetreffende Eigenaar.

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

### **Artikel 20. Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

- 20.1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
- 20.3. De Eigenaars voor wiens rekening de Gemeenschappelijke Daktuin komt zijn ook jegens de Eigenaar van de Parkeergarage gehouden tot behoorlijk en tijdig onderhoud van de Gemeenschappelijke Daktuin (met in begrip van het dak van de hellingbaan), dit te voorkoming van schade van of hinder voor de Eigenaar van de Parkeergarage.
- 20.4. Als sprake mocht zijn van lekkage in de Parkeergarage die (al dan niet na verloop van tijd) urgent dient te worden verholpen en naar redelijk oordeel zijn oorzaak waarschijnlijk vindt in een gebrek in de waterkerende laag (die onderdeel is van de Gemeenschappelijke Daktuin), dan wordt dit geacht een calamiteit te zijn waarvoor het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is. De Eigenaar van de Parkeergarage is in dat geval bevoegd om zelfstandig de oorzaak te onderzoeken en zo nodig passende maatregelen te nemen om deze calamiteit te verhelpen. In verband hiermee heeft de Eigenaar van de Parkeergarage (en de door hem daartoe ingeschakelde derden) toegang tot de Gemeenschappelijke Daktuin. Het bepaalde in artikel 30.6 is ook in deze situatie van toepassing.

Voor zover voor dit onderzoek en/of deze maatregelen een ingreep aan de Gemeenschappelijke Daktuin redelijkerwijze vereist is, dient overleg met het Bestuur plaats te vinden. Mocht, gegeven de mate van urgentie, overleg redelijkerwijze niet voor de ingreep kunnen plaatsvinden, dan dient dit zo spoedig mogelijk na de ingreep alsnog plaats te vinden.

De kosten voor een dergelijk onderzoek door (of in opdracht van) de Eigenaar zijn in deze situatie voor rekening van de Eigenaar van de Parkeergarage. Voor zover de door (of in opdracht van) de Eigenaar getroffen maatregelen de Gemeenschappelijke Binnentuin betreffen (in het bijzonder de waterkerende laag) zijn de kosten voor deze maatregelen gemeenschappelijke kosten in de zin van artikel 10.3(b).

## **Artikel 21. Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

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

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2. In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in dit 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 (6) maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

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

21.5. De commerciële ruimte die begrepen is in het Appartementsrecht met index 2

(meer specifiek: in blok B2) zal de mogelijkheid hebben om voor haar bezoekers/klanten een terras te hebben op het deel van de Gemeenschappelijke Daktuin dat grenst aan die commerciële ruimte (het **Terras**). De gerechtigde tot die commerciële ruimte heeft het recht om met Vereniging een overeenkomst aan te gaan waarbij aan hem het Terras in gebruik wordt gegeven. Die overeenkomst zal tenminste de volgende voorwaarden bevatten:

- (a) het Terras beslaat een zodanig deel van de Gemeenschappelijke Daktuin als in de overeenkomst nader is aangegeven. Het Terras mag daarbij maximaal de omvang hebben zoals aangegeven op de Tekening, dan wel een zodanige andere (maximale) omvang als bij Huishoudelijk Reglement is bepaald;
- (b) voor het gebruik van het Terras is geen vergoeding verschuldigd;
- (c) het Terras mag uitsluitend worden gebruikt als terras voor bezoekers/klanten van deze commerciële ruimte gedurende de tijden als vermeld in de overeenkomst. Deze tijden kunnen niet gelegen zijn buiten het tijdvak van acht uur in de ochtend tot acht uur in de avond, tenzij in het Huishoudelijk Reglement een ander (maximaal) tijdvak is bepaald. Met in achtneming van dit gebruik is het bepaalde in Artikel 23.6 van toepassing op het Terras; het gebruik van het Terras door de gerechtigde tot deze commerciële ruimte betreft dus geen exclusief gebruik;
- (d) de andere Eigenaars en Gebruikers mogen door het gebruik 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
- (e) de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging door de Vereniging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Opzegging kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden als opgenomen in de overeenkomst.

21.6. Op grond van het bepaalde in artikel 21.2:

- komt het gebruik van de Gemeenschappelijke Daktuin uitsluitend toe aan de Appartementsrechten:
  - met indices 1 en 3 tot en met 5 (voor zover bestemd tot woning);
  - en
  - met index 2 ((voor zover bestemd tot woning of commerciële

ruimte);

- en dus niet aan het Appartementsrecht met index 6 (de Parkeergarage);
- komt het gebruik van de afzonderlijke erfafscheiding als bedoeld in Artikel 11.1(c) uitsluitend toe aan de Appartementsrechten aan weerszijden van die erfafscheiding.

## **Artikel 22. Uitleg Akte en splitsingstekening**

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

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

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

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

## **Artikel 23. Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten**

23.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van

luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

- 23.2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4. (vervallen)
- 23.5. (vervallen)
- 23.6. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals 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.  
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

#### **Artikel 24. Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten**

- 24.1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens

rechtsopvolgers.

- 24.3. Het zichtbaar aanbrengen in, op of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, 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 en gevels.
  - 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 in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.
  - 24.6. In afwijking van het hiervoor in dit Artikel 24 bepaalde is de Eigenaar en/of Gebruiker van een Commerciële Ruimte, zonder toestemming van de Vergadering en het Bestuur bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen en rolluiken aan de gevel/pui van zijn Privé-gedeelte(n) alsook wind- en terrasschermen en bloembakken, mits aangebracht met inachtneming van en in overeenstemming met onderstaande bepalingen. Deze zaken/installaties mogen:
    - (a) niet in strijd zijn (aangebracht) met de plaatselijk geldende publiekrechtelijke voorschriften, regels en bepalingen (waaronder het geldende gemeentelijke (reclame)beleid casu quo de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)); eventueel benodigde vergunningen dienen door de betreffende Eigenaar te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken/installaties worden aangebracht;
    - (b) geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het de betreffende Commerciële Ruimte uitgeoefende activiteit, bedrijf of beroep;
    - (c) geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden, noch hinderlijk geluid voortbrengen; en
    - (d) voor zover door de Vergadering als onderdeel van het huishoudelijk reglement een puienboek is vastgesteld:  
uitsluitend zijn aangebracht binnen de kaders van dit puienboek.
- Evenmin is het toegestaan dat de in dit lid bedoelde zaken/installaties een

afmeting hebben dan wel een niveau kunnen bereiken dat deze hinderlijk zijn voor de boven- en naastgelegen woningen. Genoemde zaken/installaties dienen zodanig te worden aangebracht dat de overige Eigenaars/Gebruikers daardoor niet in hun gebruiksgenot worden beperkt. De betreffende zaken/installaties dienen te vallen binnen het architectonisch en esthetisch uiterlijk van het Gebouw.

Het bepaalde in dit Artikel 24.6 is eveneens van toepassing op de Eigenaar en/of Gebruiker van de Parkeergarage voor zover het betreft de gevel ter plaatse van de entree tot de Parkeergarage.

#### **Artikel 25. Veranderingen in constructie Gebouw**

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

25.2. In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.



De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.

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

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

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

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

##### **Artikel 27. Gebruik Privé-gedeelten**

- 27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals verwoord in de omschrijving van het Privé-gedeelte in deze Akte. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.
- 27.2.
- a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
  - b. In afwijking van het bepaalde in artikel 27.1 is het de Eigenaar/Gebruiker van een Commerciële Ruimte toegestaan al die activiteiten uit te oefenen, welke volgens het vigerende omgevingsplan ter plaatse zijn toegestaan, of overeenkomstig de publiekrechtelijke bestemming zoals deze van tijd tot tijd zal luiden, mits de daarvoor eventuele benodigde vergunning(en) door hem is/zijn verkregen.
  - c. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca (uitgezonderd het hiervoor onder (b) vermelde) en/of

het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie (Airbnb of vergelijkbare platforms daaronder begrepen) toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

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

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

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

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- d. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- e. De Parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorvoertuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
- f. De Eigenaars dienen de groene daken en de waterretentie die bij eerste oplevering op de daken aanwezig is, in stand te houden en

behoorlijk te onderhouden zodanig dat de functie geborgd blijft. In verband hiermee wordt ook verwezen naar het bepaalde in artikel 33.1.

- 27.3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- (a) het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - (b) de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - (c) het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

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

- 28.1. De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
- Voor zover appartementsrechten bestemd zijn tot bewoning geldt daarnaast nog het volgende:
- Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (lco) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de lco.

28.2. De Eigenaars en Gebruikers mogen geen open vuur-/haardinstallaties (waar onder ook begrepen gelhaarden) aanleggen.

28.3. De Eigenaar van de Parkeergarage is bevoegd in het Privé-gedeelte van dit Appartementsrecht, voor eigen rekening en risico oplaadpunten voor een elektrisch aangedreven motorrijtuigen te doen aanbrengen. Indien aangebracht, behoren deze oplaadpunten met bijbehorende bekabeling en installatie, tot de Parkeergarage.

Het betreffende oplaadpunt dient:

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

opgenomen voorschriften.

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

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

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

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

- 28.4. Het bepaalde in dit Artikel is niet van toepassing op situaties die bestaan ten tijde van de eerste oplevering van het Gebouw als geheel.

#### **Artikel 29. Opslag gevaarlijke stoffen**

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

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

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

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

- 30.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk,

het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder (e).

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen en deuren als bedoeld in Artikel 12.1 (ii) onder (e), (f) en (g) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. Expliciet behoort tot dit onderhoud ook het onderhoud van de privé gevels als bedoeld in Artikel 12.1 (ii) onder (b).

30.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. Technische ruimten dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

In het bijzonder wordt het – ongeacht het oordeel van het Bestuur – noodzakelijk geacht dat:

- (a) de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 5 toegang hebben tot de Parkeergarage om via de Parkeergarage kunnen te komen en te gaan naar hun Privé-gedeelte en de Gemeenschappelijke Daktuin;
- (b) de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2, voorzover het Privé-gedeelte hiervan grenst aan het Privé-gedeelte van Appartementsrecht met index 3, toegang hebben tot de fietsenkelder en de bergingengang in het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3, om via die fietsenkelder en bergingengang te komen en te gaan de achteringang van de woningen binnen Appartementsrecht met index 2 die aan die bergingengang gelegen zijn;
- (c) de Eigenaar van de Parkeergarage (en de door hem daartoe aangewezen personen) toegang heeft tot dat deel van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 5 dat bestemd is tot fietsenstalling, om via die fietsenstalling te komen en te gaan naar de technische ruimte en/of sprinklerinstallatie die behoort tot het

#### Appartementsrecht met index 6.

- 30.4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 31. Collectieve voorzieningen**

- 31.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
  - (a) de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - (b) het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
  - (c) de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

#### **Artikel 32. Risico**

- 32.1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken

Eigenaar.

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

### **Artikel 33. (Dak)tuinen en andere buitenruimten**

- 33.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een Privé Daktuin of andere buitenruimte behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening te onderhouden. In verband met de afwatering van Privé Daktuinen en buitenruimten op Gemeenschappelijke Daktuin (meer specifiek: de infiltratie/retentielaag die daartoe behoort) mogen Privé Daktuinen of andere buitenruimte uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën). Onderhoud dient voorts plaats te vinden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
- Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in dit lid geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2. De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout



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

- 33.4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot boven het laagste raamkozijn van de verdieping waar de betreffende beplanting is geworteld. Dit geldt eveneens voor planten of heesters in de Gemeenschappelijke Daktuin. Het bepaalde in dit Artikel 33.4 geldt niet voor de buitengevels van het Appartementsrecht met index 2 waar zich de voordeuren in bevinden (de gevels aan de straatzijde).
- 33.5. Het is niet toegestaan om in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte dan wel in de Gemeenschappelijke Daktuin, in een houtkachel of op andere wijze – waar onder ook begrepen gelhaarden - een vuur te stoken. Het barbecueën op houtskool of gas valt eveneens onder dit verbod. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

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

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

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

#### **Artikel 35. Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement**

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

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

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

- 36.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, medegebruikers en personeel, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen

inwonen.

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

### **Artikel 37. Ingebruikgeving Privé-gedeelte**

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

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en, indien het Bestuur daar om vraagt, een kopie of een uittreksel van de relevante delen van deze overeenkomst aan het Bestuur ter hand zijn gesteld.

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

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

37.3. De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5. Het Bestuur stelt de Eigenaar 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.

### **Artikel 38. Borgtocht Gebruiker**

- 38.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2. Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3. Het in dit artikel bepaalde geldt niet indien een Appartementsrecht in een Ondersplitsing is betrokken, een en ander onverminderd het in artikel 18.1 bepaalde.

### **Artikel 39. Ontruiming Gebruiker en onbevoegde**

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

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

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

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

- 41.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- (a) de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - (b) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - (c) door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - (d) zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2. Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met

- vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5. De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### **Artikel 42. Overdracht**

- 42.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- (a) hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog

zullen worden;

- (b) hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- (c) de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
- (d) de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
- (e) de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder (c).

- 42.3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

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

#### **Artikel 43. Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning**

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

#### **Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal**

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

erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

- 44.4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5. Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 45. Overtredingen**

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



een Eigenaar.

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

### *I. Algemene bepalingen*

#### **Artikel 46. De Vereniging**

- 46.1. Bij deze wordt opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid BW.
- 46.2. De naam van de Vereniging luidt:  
***Vereniging van Eigenaars De Melkontvangst te Arnhem.***  
 De Vereniging is gevestigd te Arnhem.  
 De Vereniging kan handelen onder de naam: ***VvE de Melkontvangst.***
- 46.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### **Artikel 47. Financiële middelen van de Vereniging**

- 47.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd 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. De

voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur eventueel na consultatie van de Eigenaren.

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

#### *II. De Vergadering*

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

- 49.1. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de

Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6. Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

#### **Artikel 50. De vergadering: procedurevoorschriften**

- 50.1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats

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

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

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

- 50.3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen 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 zes (6).  
Aan elk Appartementsrecht komt één (1) stem toe.  
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal

stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

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

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

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

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

#### **Artikel 52. Stemrecht mede-Eigenaars**

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

Een bestuurder kan wel als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

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

- 53.2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een

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

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

#### **Artikel 54. Voorschriften inzake het stemmen**

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

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

- 54.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

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

### **Artikel 55. Vernietiging van een besluit van de Vergadering**

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

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

### **Artikel 56. Besluiten over beheer en onderhoud**

- 56.1.
- a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
  - b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- c. Geen stemrecht Eigenaar Parkeergarage bij besluiten ten aanzien van

gemeenschappelijke onderdelen waarvoor hij niet gehouden is bij te dragen in de kosten en schulden

Overeenkomstig het hiervoor onder b bepaalde, worden besluiten die betrekking hebben op andere gemeenschappelijke onderdelen van het Gebouw en/of de Grond dan bedoeld in Artikel 10.3(d), genomen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 5. Ieder van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 5 komt bij dergelijke besluiten één stem toe.

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. De Eigenaar van de Parkeergarage komt bij dergelijke besluitvorming wel vergaderrechten toe. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder c door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het bepaalde in dit Artikel 56.1 onder c kan worden gewijzigd of ingetrokken door wijziging van het Reglement;

- d. Overeenkomstig het hiervoor onder b bepaalde, worden besluiten die betrekking hebben op de in Artikel 11.1(c) bedoelde erfafscheidingen uitsluitend genomen door de Eigenaars van de Appartementsrechten die zich aan weerszijde van de betreffende erfafscheiding bevindt. Elk van die Eigenaars komt daarbij één stem toe.

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 d door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het bepaalde in dit Artikel 56.1 onder d kan worden gewijzigd of ingetrokken door wijziging van het Reglement.

- 56.2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder (a) en (b) voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

- 56.3. Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 24 en Artikel 25 beslist de Vergadering over:



- (a) het esthetisch uiterlijk van het Gebouw;
- (b) de kleur van het buitenverfwerk;
- (c) de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars;
- (d) de kleur van het verfwerk en het aanzicht van de deurkozijnen (met in begrip van deuren, drempels, hang- en sluitwerk) die vanuit de Parkeergarage toegang geven tot de naastgelegen Privé-gedeelten.

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

56.5. Besluiten van de Vergadering tot:

- (a) het doen van buiten het in Artikel 10.2(a) en 10.2(b) bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- (b) het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- (c) het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3 (in gebruik geven Gemeenschappelijke Gedeelten);
- (d) het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- (e) ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- (f) het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- (g) het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder (i);
- (h) het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement
- (i) het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- (j) een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een

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

- 56.6. In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 56.7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8. Indien het in Artikel 56.5 onder (j) bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur*

#### **Artikel 57. Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging**

- 57.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

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

- bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 57.2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijftienduizend euro (€ 25.000,00).  
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 vijftienduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7. Het Bestuur vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- (a) de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten

minste vijf (5) dagen;

- (b) in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
- (c) het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- (d) in afwijking van het in dit Artikel 57.8(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. Het hiervoor in dit Artikel 57.9 bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van de Gerechtigde.

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

#### **Artikel 58. Informatieverstrekking**

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

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

- (a) de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- (b) de agenda's en notulen van de vergaderingen;

- (c) offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - (d) offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - (e) offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - (f) door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten
  - (g) het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - (h) overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### **Artikel 59. Register van Eigenaars en Gebruikers**

- 59.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### **Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht**

- 60.1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere

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

#### **Artikel 61. Administratie en Beheer**

- 61.1. De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen. Tenzij expliciet anders bepaald, houdt een dergelijke opdracht aan de Beheerder tevens in de bevoegdheid voor de Beheerder om de verzekeringen af te sluiten die het Bestuur op grond van Artikel 19.1 gehouden is af te sluiten.
- 61.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

#### **Artikel 62. Raad van Commissarissen**

- 62.1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen.
- De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

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

- aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
- (e) de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62.9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### **Artikel 63. Commissies**

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

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

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

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 64. Huishoudelijk Reglement**

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

- (a) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- (b) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- (c) de orde van de vergadering;
- (d) de instructie aan het Bestuur;
- (e) de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- (f) het behandelen van klachten;
- (g) regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- (h) het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- (i) de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- (j) besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;



- (k) een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - (l) wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - (m) al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5. Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

## **O. Wijziging van de Akte**

### **Artikel 65. Wijziging van de Akte**

- 65.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2. In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van het Reglement ook conform de wettelijke regeling hieromtrent, geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3. In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering

wordt gehouden.

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

## **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

### **Artikel 66. Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging**

- 66.1. Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.
- 66.2. In geval na opheffing van de Splitsing meerdere Eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane Gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding waarin de Appartementsrechten laatstelijk voor de Splitsing waren verzekerd ten opzichte van het totale bedrag van de verzekerde Appartementsrechten.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 67. Geschillenbeslechting**

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

## **R. Indexering**

### **Artikel 68. Indexering**

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

## **S. Overgangsbepalingen**

### **Artikel 69. Benoeming Bestuur, overgangs- en slotbepalingen**

#### *Bestuur*

69.1. Bij deze wordt tot Voorzitter benoemd:

mevrouw Julia van der Velde, handelend onder de naam *JuNova*, en als zodanig ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87552922.

Deze benoeming geldt voor de periode tot en met de eerste Vergadering. In de eerste Vergadering wordt een Voorzitter al dan niet uit de Eigenaars benoemd.

69.2. Bij deze wordt tot enig bestuurder benoemd:

mevrouw Julia van der Velde, handelend onder de naam *JuNova*, en als zodanig ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87552922.

Deze benoeming geldt voor de periode tot en met de eerste Vergadering. In de eerste Vergadering wordt een Bestuur al dan niet uit de Eigenaars benoemd.

#### *Verlengd Boekjaar*

69.3. Het eerste Boekjaar vangt aan per heden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van het gehele Gebouw.

#### *Meerjarige verplichtingen*

69.4. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken

respectievelijk Privé-gedeelten is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna in dit Artikel 69.4 bepaalde. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin:

- (a) bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden; dan wel
- (b) tenminste twee/derde van de Onderappartementsrechten die betrekking hebben op een woning aan derden zijn geleverd.

In ieder geval zijn van het bepaalde in dit Artikel 69.4 uitgesloten zodat wel mogen worden aangegaan:

- (a) de overeenkomst als bedoeld in Artikel 21.5 (gebruiksovereenkomst terras commerciële ruimte).

#### *Eerste betaling voorschotbijdrage*

69.5. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.

In relatie tot Artikel 15.1 en 15.2 en Artikel 16.1 en 16.2 geldt dat het bedrag van de onderhoudskosten dat op meer jaren betrekking heeft, op de eerste Vergadering zal worden vastgesteld, ten behoeve van de begroting en de exploitatierekening.

#### *Eerste oplevering*

69.6. De bepalingen in het Reglement die zien op het niet mogen op-, aan-, onder- of bijbouwen aan het Gebouw, het niet mogen verwijderen van wanden of vloeren als bedoeld in Artikel 25.2 en het niet mogen veranderen van de constructie van het Gebouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering en/of het Bestuur, zijn niet van toepassing op alle werkzaamheden die in het kader van de eerste realisatie van het Gebouw worden verricht en evenmin op alle zaken die tijdens deze bouwfase zullen worden gerealiseerd. Deze fase eindigt op het moment dat de betrokken Appartementsrechten zijn opgeleverd.

### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht, welke bijlagen onderdeel uitmaken van deze akte:

1. volmacht Gerechtigde;
2. Tekening (splitsingstekening); en
3. Tekening Gemeenschappelijke Daktuin.

**SLOT VAN DE AKTE**

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

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

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende persoon mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende persoon heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en vijftien minuten.

(Gevolgd door handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) meester C.J. van Oevelen

Ondergetekende, meester Cornelis Jacobus van Oevelen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) meester C.J. van Oevelen

Ondergetekende, meester Cornelis Jacobus van Oevelen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20250416100544 en met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20250424100056, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Arnhem Sectie: D Nr(s): 6047, 6049, 6052

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 6063A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20250416100544.

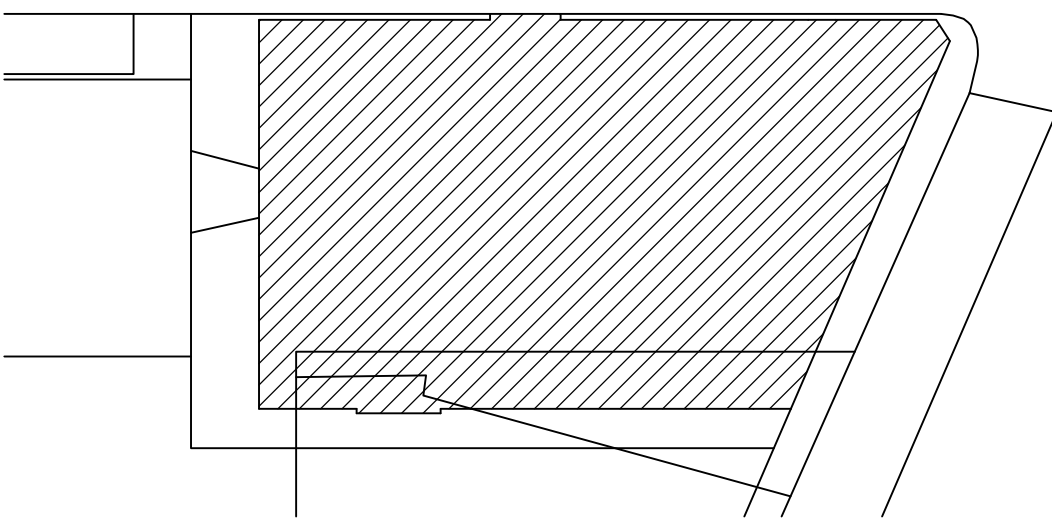
De bewaarder

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van  
het kadastrale perceel: Arnhem D 6047, 6049  
en 6052

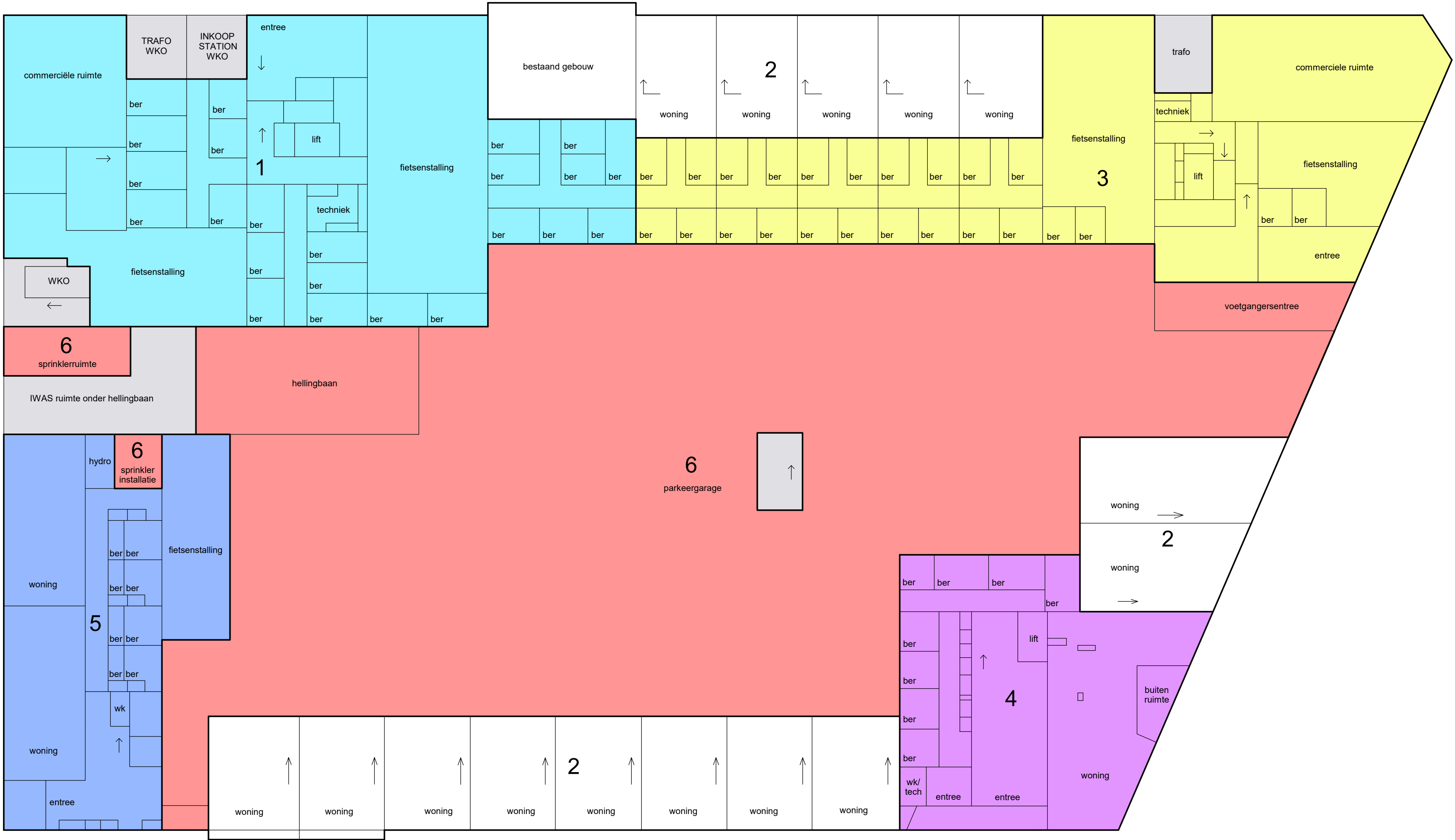
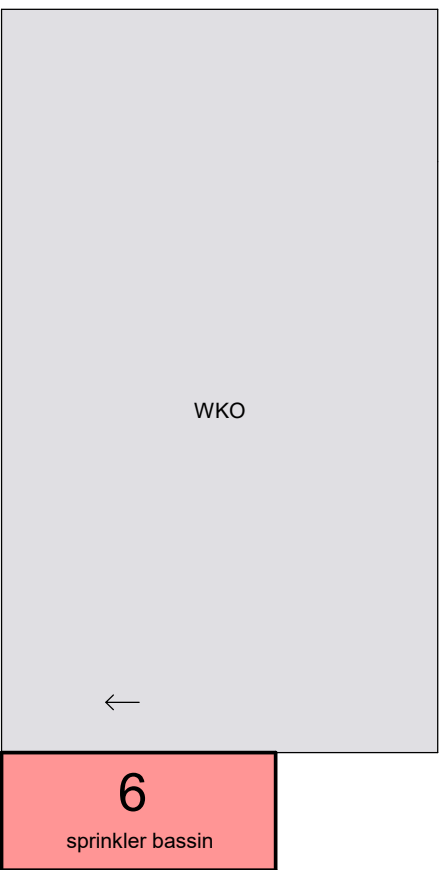
Schaal 1 : 200

Tekening bestaat uit 6 bladen  
Blad 1

- = Blok B1 (A1)
- = Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- = Blok B4 (A3)
- = Blok B6 (A4)
- = Blok B10 (A5)
- = Parkeergarage (A6)
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing



Situatie 1: 1000 Arnhem D 6047, 6048, 6049 en 6052



kelder

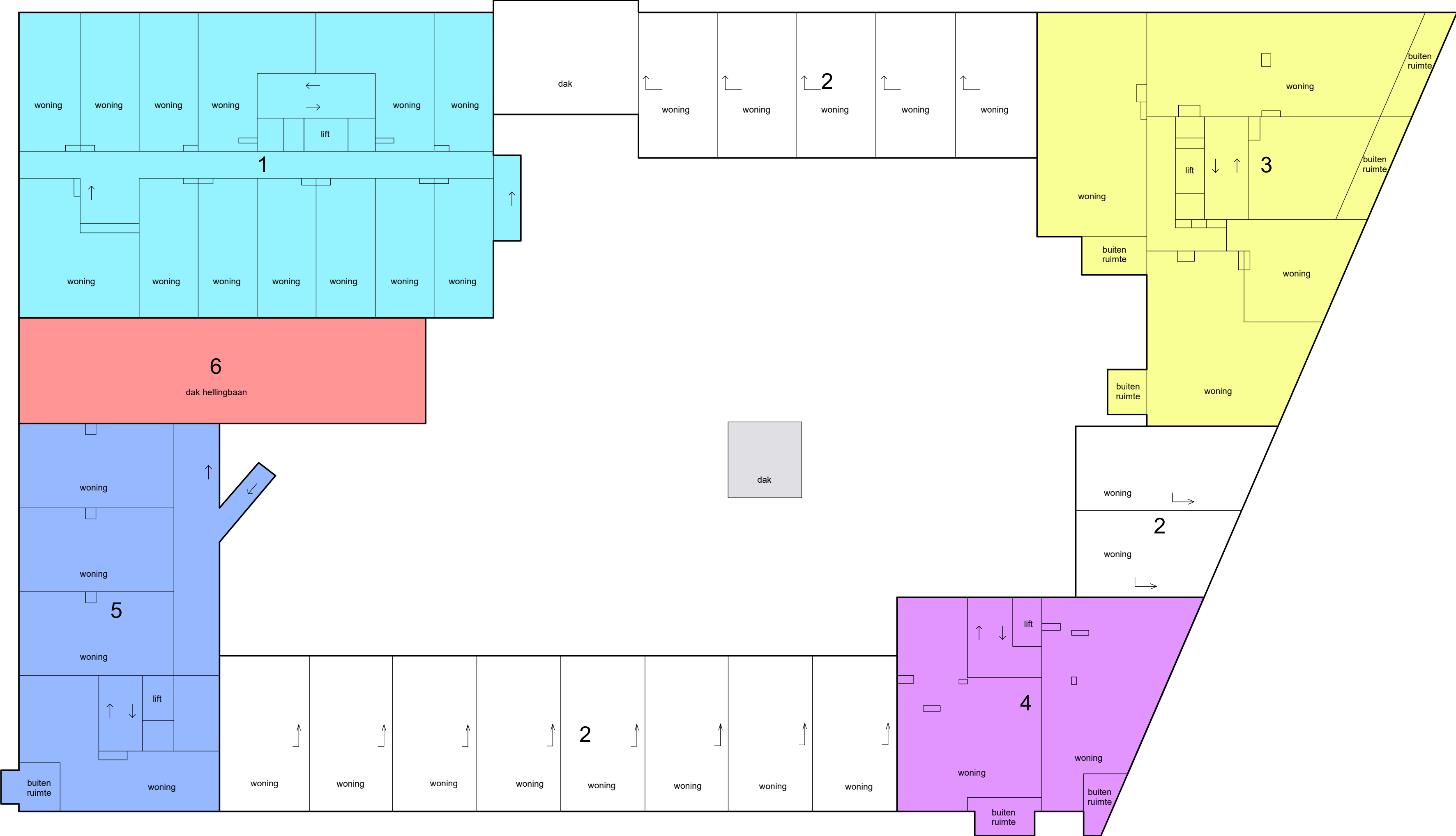
begane grond

0m 5m 10m

- = Blok B1 (A1)
- = Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- = Blok B4 (A3)
- = Blok B6 (A4)
- = Blok B10 (A5)
- = Parkeergarage (A6)
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing



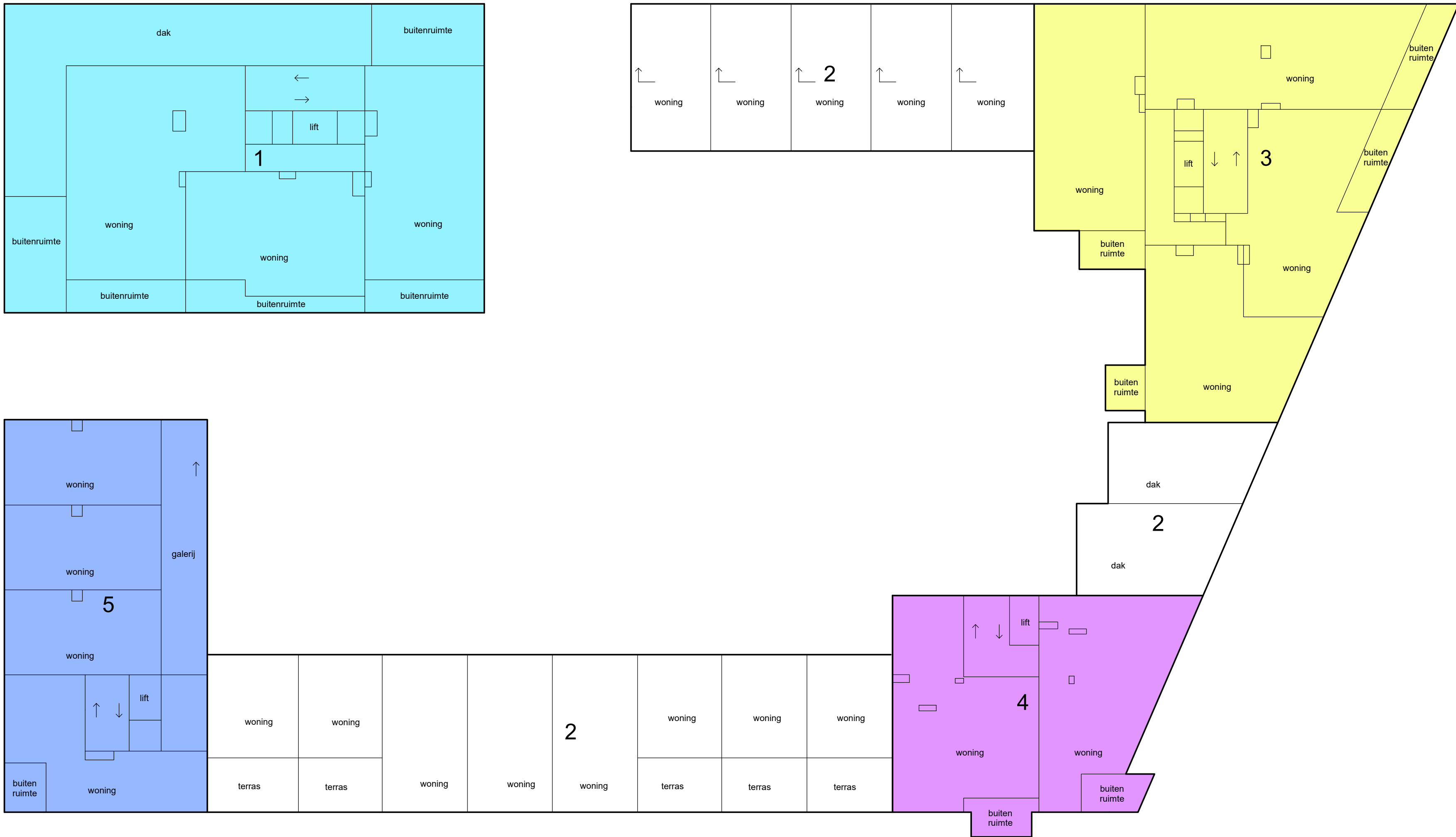
1e etage



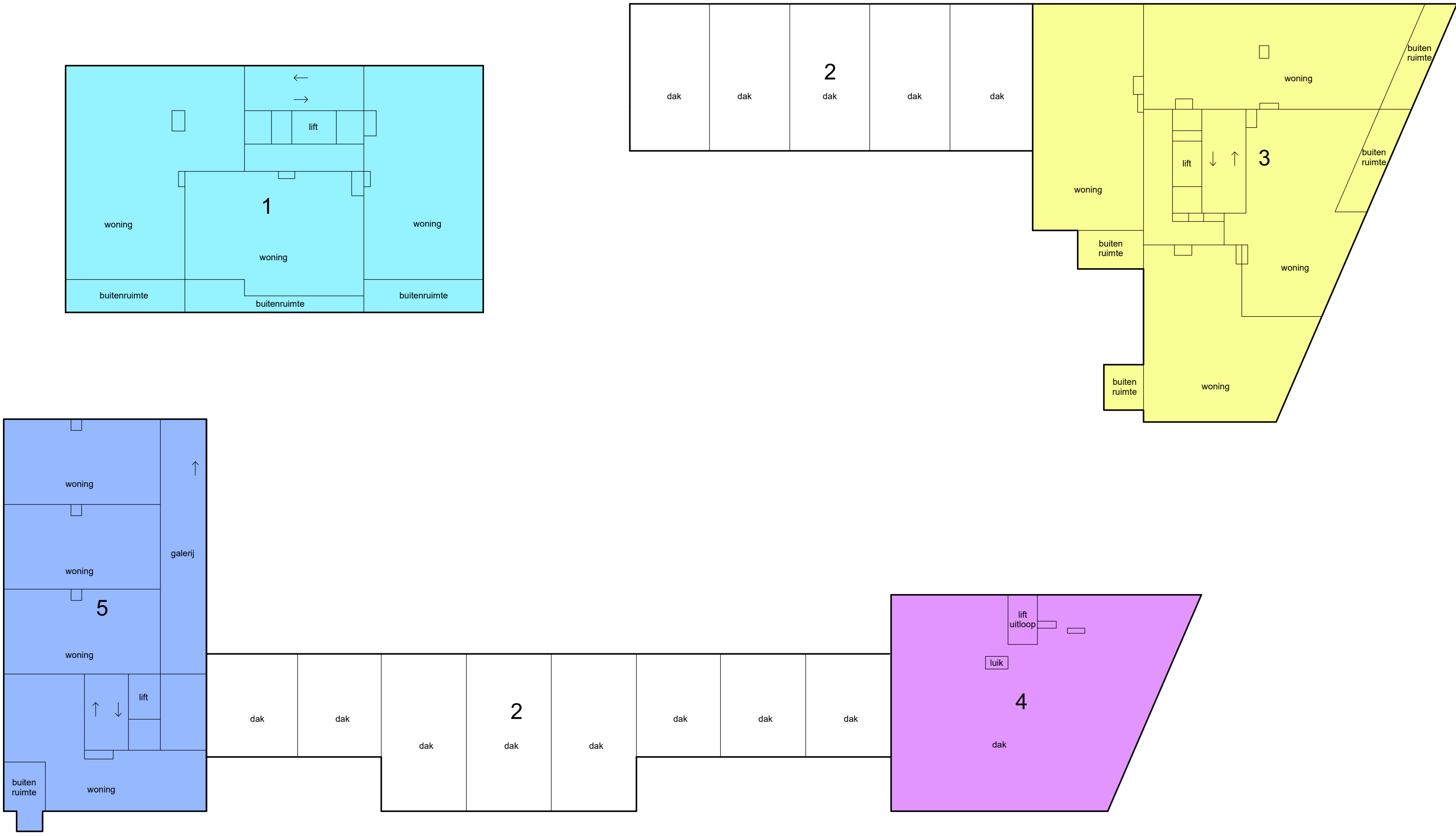
2e etage



- = Blok B1 (A1)
- = Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- = Blok B4 (A3)
- = Blok B6 (A4)
- = Blok B10 (A5)
- = Parkeergarage (A6)
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing

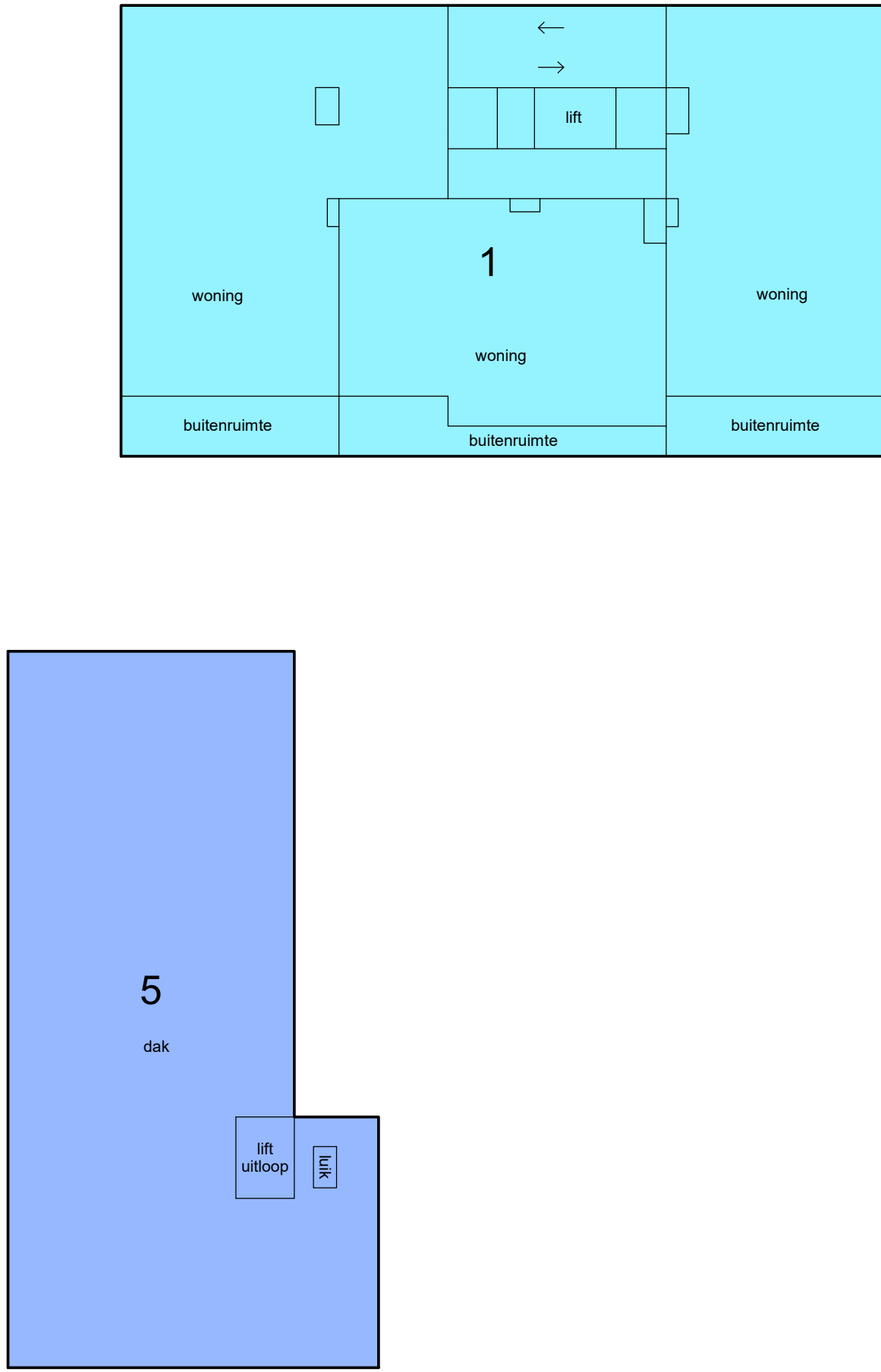


3e etage

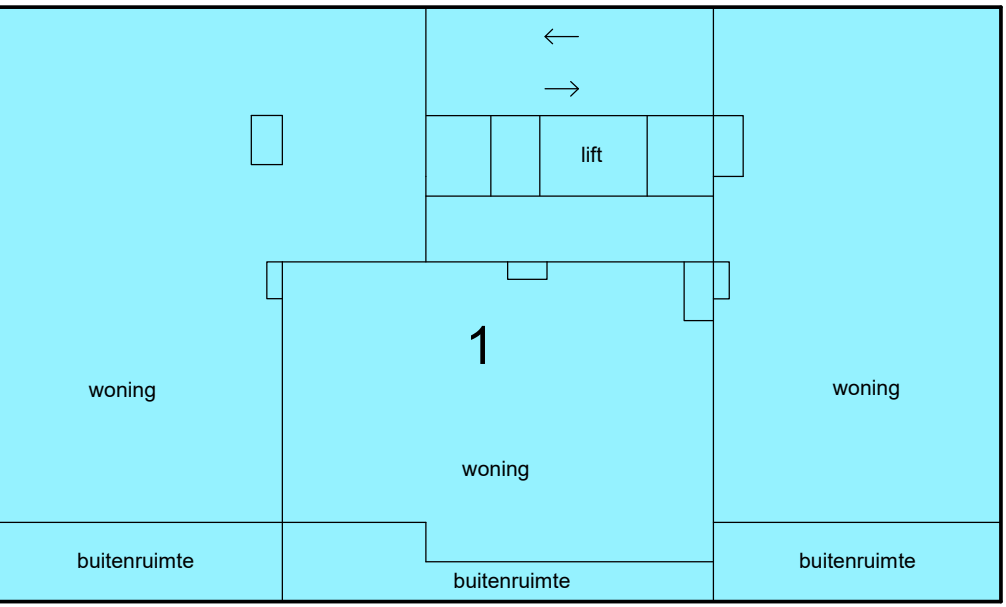


4e etage

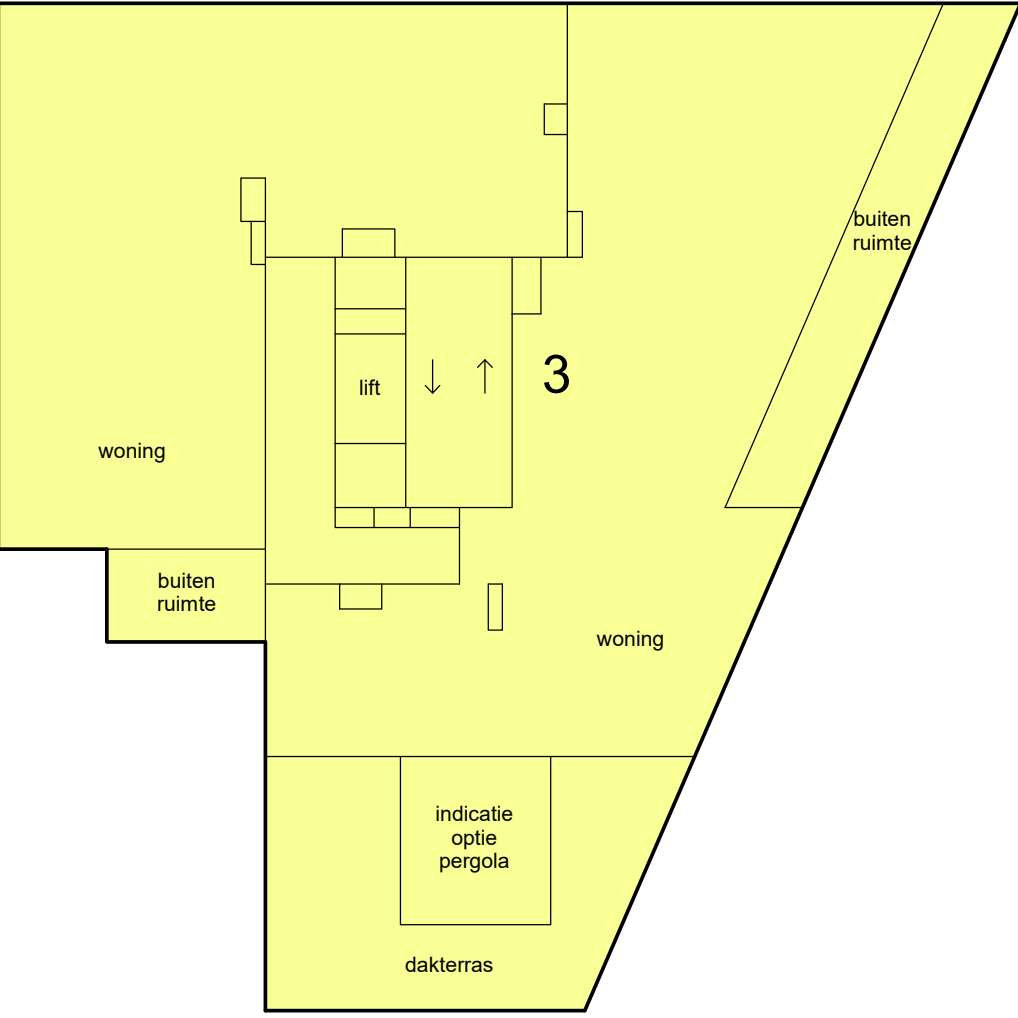
- = Blok B1 (A1)
- = Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- = Blok B4 (A3)
- = Blok B6 (A4)
- = Blok B10 (A5)
- = Parkeergarage (A6)
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing



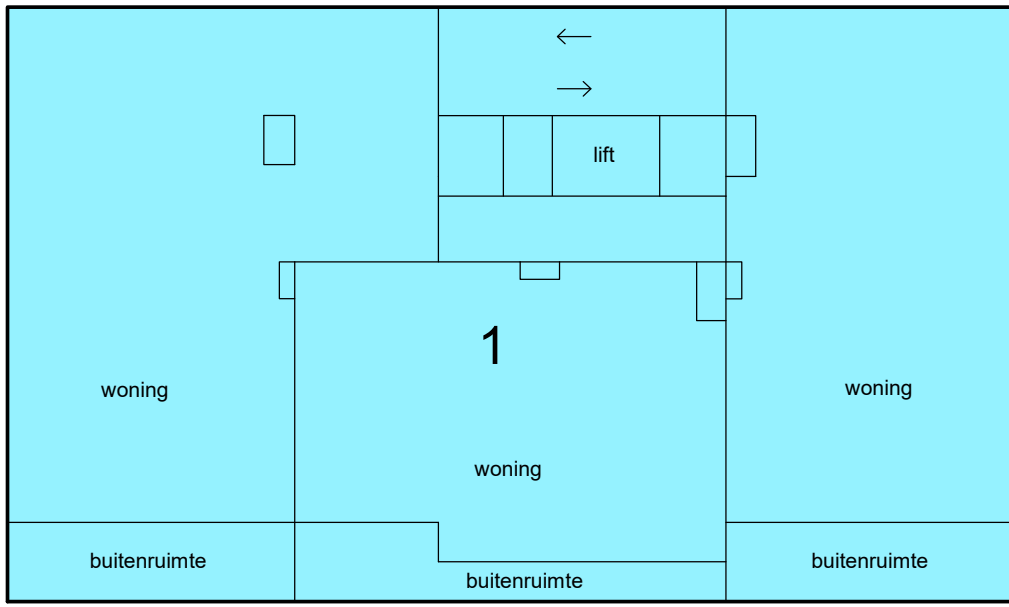
5e etage



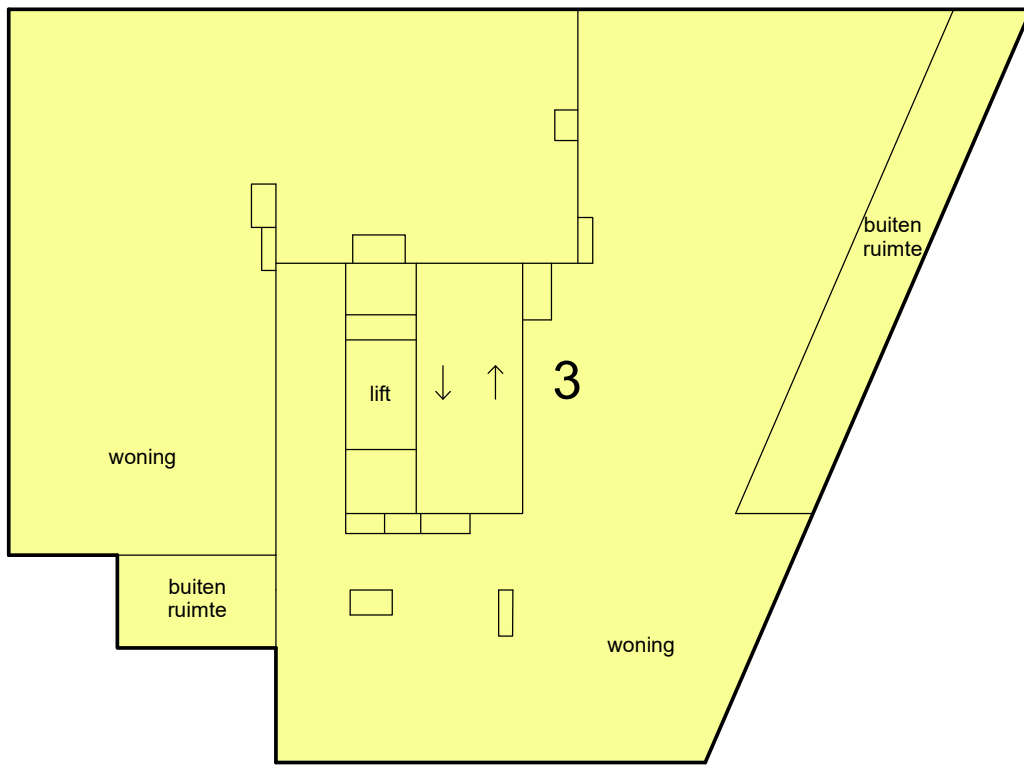
6e etage



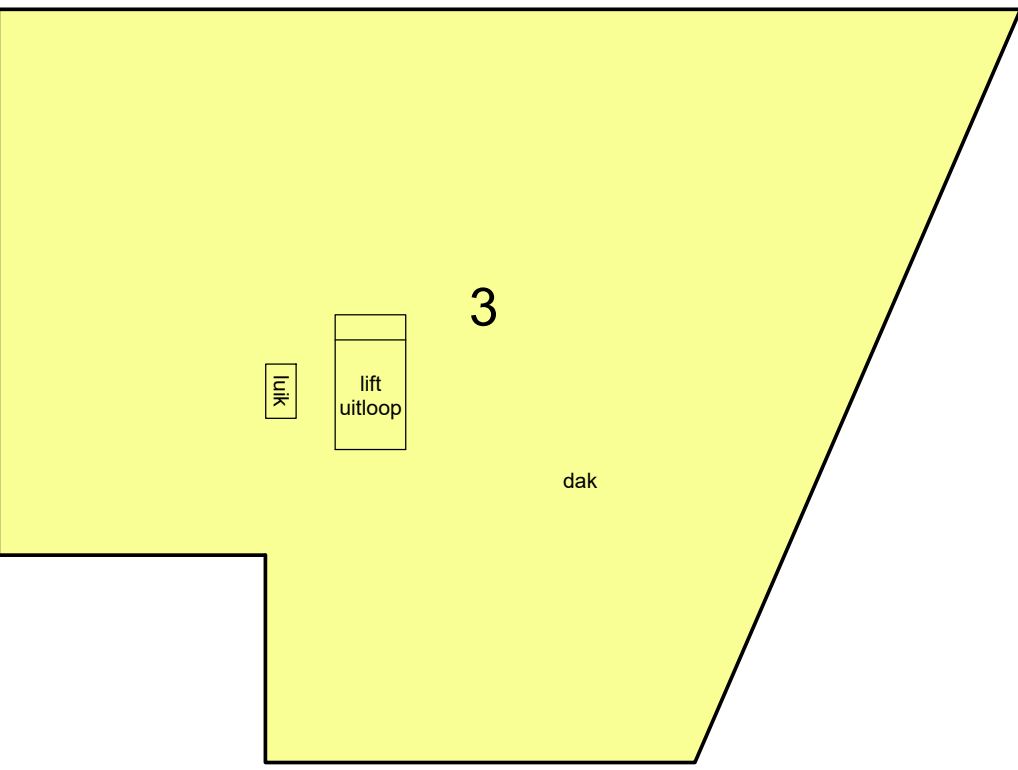
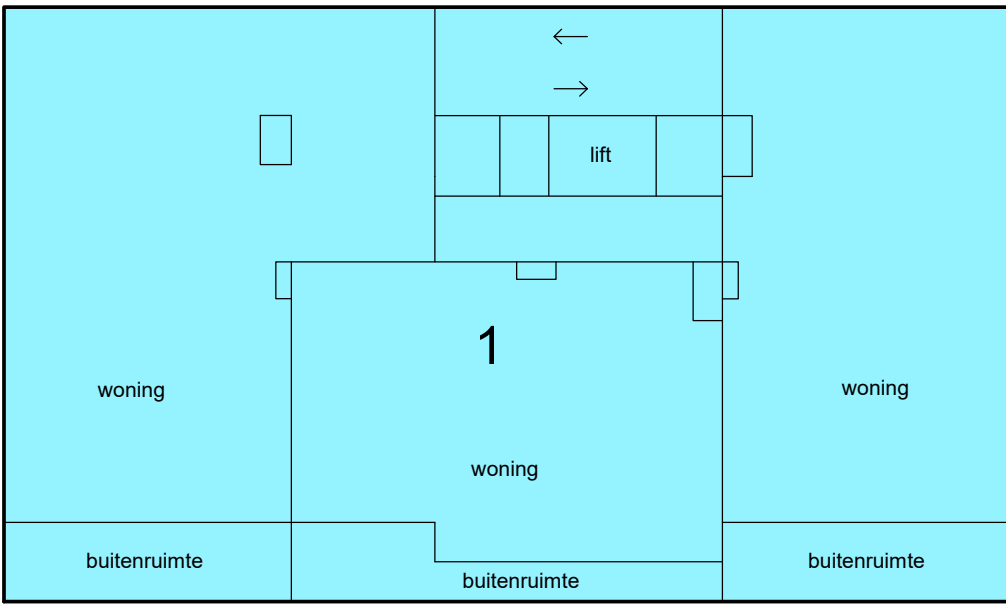
- Blok B1 (A1)
- Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- Blok B4 (A3)
- Blok B6 (A4)
- Blok B10 (A5)
- Parkeergarage (A6)
- Gemeenschappelijk hoofdsplitsing



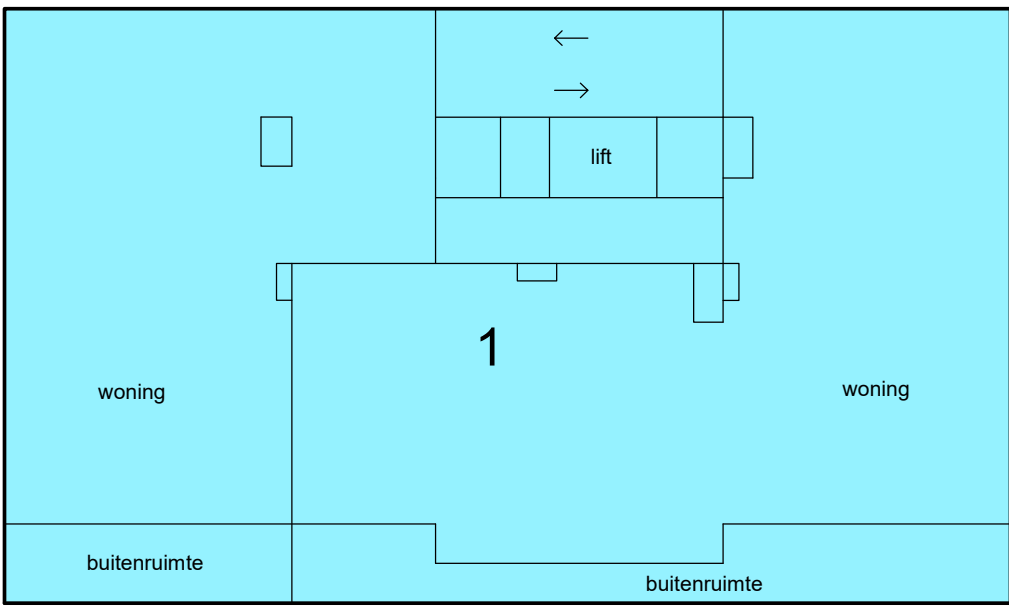
7e etage



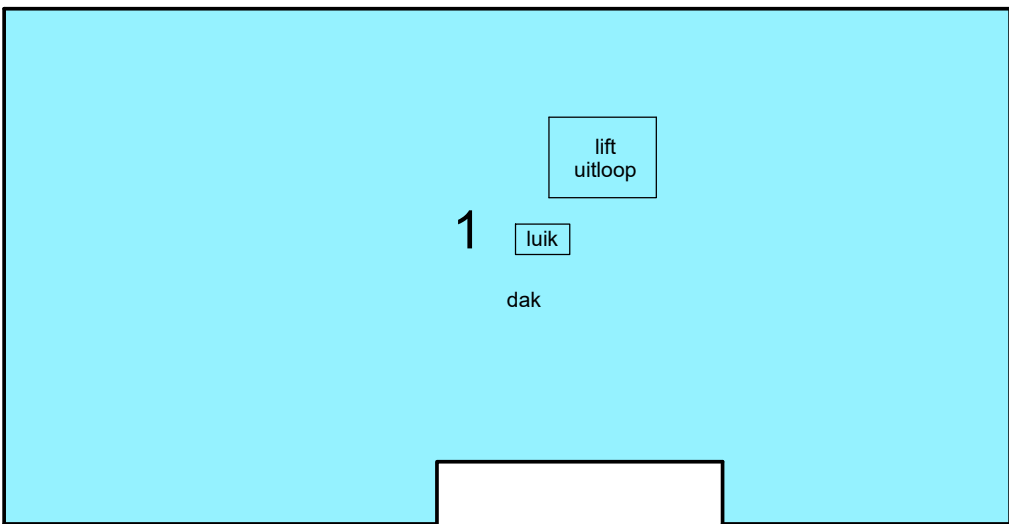
8e etage



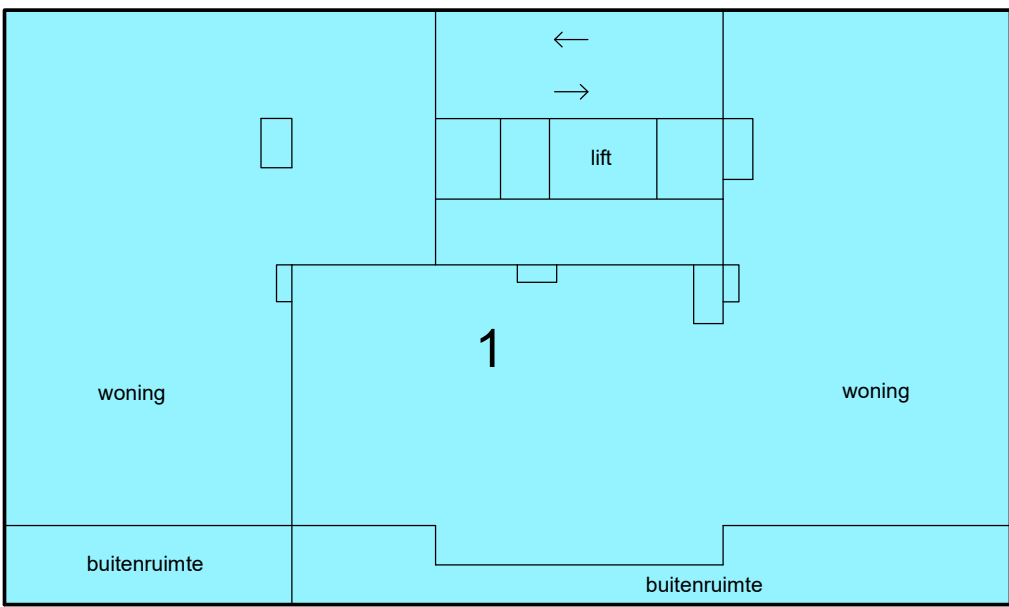
- = Blok B1 (A1)
- = Blok B2, B3, B5, B7, B8, B9 (A2)
- = Blok B4 (A3)
- = Blok B6 (A4)
- = Blok B10 (A5)
- = Parkeergarage (A6)
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing



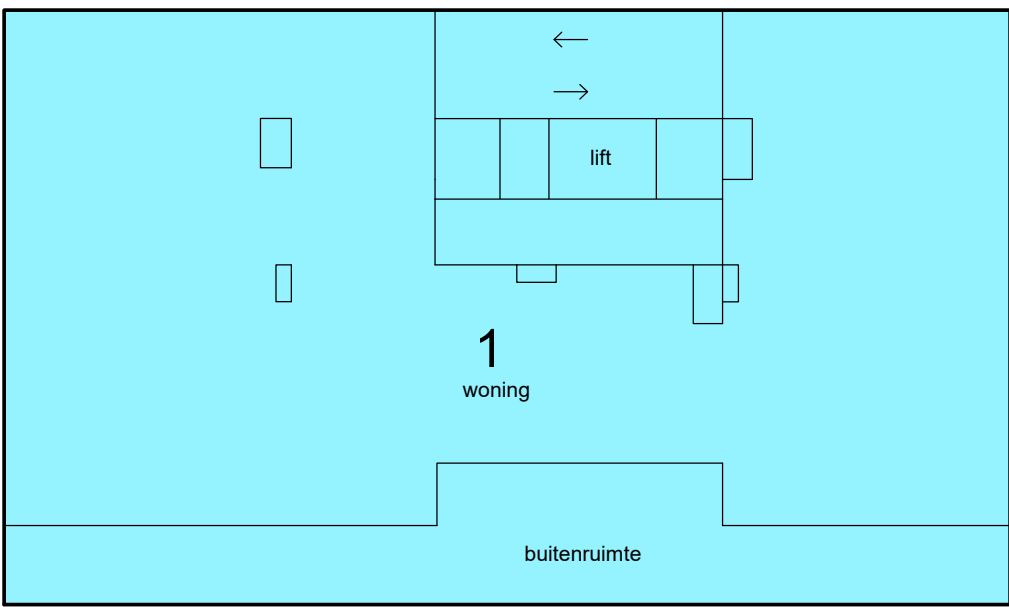
10e etage



dak



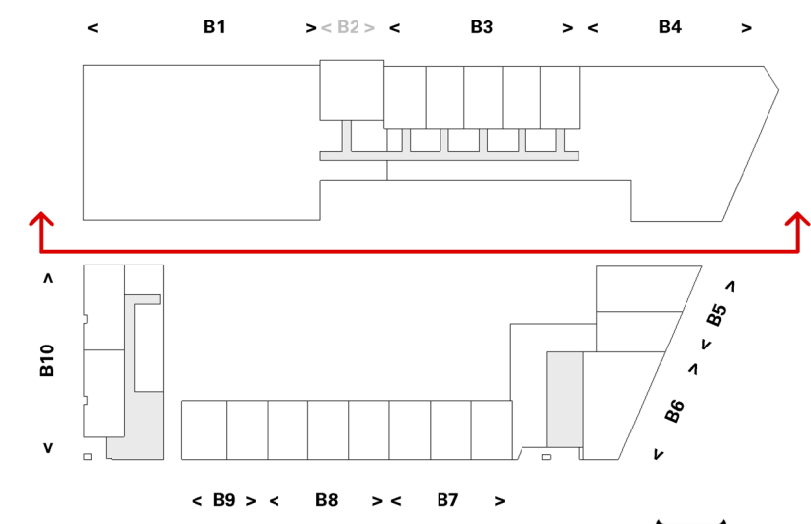
9e etage



11e etage

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat  
bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer  
20250424100056.

De bewaarder



Cobercokwartier Arnhem - Gebouw B -  
De Melkontvangst

datum: 05-09-2024  
schaal: 1:200  
formaat: A2