

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-IBL

Onderwerp

akte stadspoortgarage

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001294	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-06-2021
Datum	12-05-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
03 Leefomgeving		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	08-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager	10-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-06-16

Bijlagen

akte van wijziging (hoofd)splitsing
tekening wijziging hoofdsplitsing
volmacht burgemeester aan teammanager IBL

B & W d.d.: 15-06-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de splitsingsakte Stadspoortgarage;
- 2 de burgemeester verzoeken volmacht te verlenen aan de teammanager IBL om de akte te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het gebouw aan de T.G. Gibsonstraat 6 t/m 18 en Binnensingel 8 te Deventer waaronder de Stadspoortgarage is in appartementsrechten gesplitst. De Gemeente Deventer is eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met index 4. De kantoren op de 2^e t/m 4^e verdieping, zijn door de vorige eigenaar ('Arthur Armstrong') getransformeerd tot appartementen en verkocht aan OD investments B.V. De Splitsingsakte moet op deze transformatie worden aangepast, zodat het appartementsrecht recht geeft op het gebruik van woonruimten in plaats van kantoren. De winkelruimte is in eigendom van St. Moirai Beheer namens Moirai C.V. het bouwdeel aan de Smedenstraat eigendom van HSA maakt geen deel uit van de Vereniging Van Eigenaren (VVE). Het wijzigen van de akte is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van de transformatie, Arthur Armstrong.

In de voorbereiding heeft een bestuurlijk overleg plaats gevonden met betrekking tot het opstalrecht op een perceel onder een deel van het complex.

De wijzigingsakte zou zich kunnen beperken tot alleen die wijzigingen die te maken hebben met de bestemmingswijziging, van kantoorruimten naar woonruimten. Echter, in de huidige splitsingsakte is het zogenoemde modelreglement van 1992 van toepassing verklaard. Inmiddels is het modelreglement 2016 het meest actueel, waarin de gewijzigde wetgeving en andere zaken zijn verwerkt. Een belangrijk onderdeel van de gewijzigde wetgeving zijn de regels over de wijze waarop de bijdrage aan het verplichte reservefonds wordt bepaald, die voor gebouwen met woningen zelfs verplicht zijn. Indien het modelreglement niet wordt gemoderniseerd, dan zou uit de (gewijzigde) splitsingsakte niet alle rechten en verplichtingen blijken die voor de appartementseigenaars gelden. Zeker bij woon-appartementen is dat wel aan te bevelen. Het voorstel is dan ook om het modelreglement 2016 op te nemen in de gewijzigde akte.

Beoogd resultaat

Aanpassing van de splitsingsakte stadspoortgarage aan de actuele situatie waarin de bestemmingswijziging van kantoren naar woningen is opgenomen en de meest actuele wetgeving (modelreglement 2016) is verwerkt. Hiermee ontstaat duidelijkheid met betrekking tot verantwoordelijkheden binnen de vereniging van eigenaren.

Kader

De ondertekening van de volmacht voor het passeren van de notariële akte door de Burgemeester kan plaats vinden na instemming van het college.

Argumenten voor en tegen

Publiekrechtelijk heeft de gemeente reeds ingestemd met de transformatie van kantoren naar wonen.

Actualisatie van het modelreglement schept duidelijkheid met betrekking tot verantwoordelijkheden binnen de Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor het heden en de toekomst. Er zijn geen tegen argumenten.

Extern draagvlak (partners)

De verantwoordelijkheid en actie voor het wijzigen van de akte ligt bij de ontwikkelaar Arthur Armstrong. Eigenaren van appartementsrechten index 3 ('OD Investments') en index 5 ('St. Moirai Beheer namens Moirai C.V.') hebben reeds ingestemd met de wijzigingsakte.

Financiële consequenties

Geen

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming door het College kan de burgemeester de volmacht ondertekenen zodat de teammanager IBL de akte kan ondertekenen. Vervolgens wordt een afschrift hiervan bij het kadaster ingeschreven.

44937/1422836.20/JHx/MVk

**AKTE VAN WIJZIGING OPSTALRECHT EN HOOFDSPLITSING
INZAKE
BINNENSINGEL 8 EN T.G. GIBSONSTRAAT 6, 6F1-6F36 EN 8-18 (EVEN)
TE DEVENTER**

Op [•] tweeduizend eenentwintig verschijnen voor mij,
mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, notaris gevestigd te Amsterdam:
[•], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **OD Investments B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te Delft op het adres Oude Delft 56 met postcode 2611 CD en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 30171702;
2. **Gemeente Deventer**, een gemeente, kantoor houdende te Deventer op het adres Grote Kerkhof 4 met postcode 7411 KT, ter uitvoering van het besluit van [•] namens het college van burgemeester en wethouders van die gemeente van [•] tweeduizend eenentwintig, nummer [•];
en
3. **Stichting Moirai Beheer**, een stichting, statutair gevestigd in gemeente Amsterdam, kantoor houdende te Arnhem op het adres Utrechtseweg 284 met postcode 6812 AR en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 69158428, handelend voor rekening en risico van:
Moirai C.V., een commanditaire vennootschap, kantoor houdende te Arnhem op het adres Utrechtseweg 284 met postcode 6812 AR en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 69182833.

Van de volmachtverlening aan de verschijnende personen blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht die aan deze akte worden gehecht.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De verschijnende persoon verklaart:

INHOUD

Deze akte bestaat uit de volgende onderdelen:

- A DEFINITIES EN UITLEG
- B OVERWEGINGEN SPLITSING
- C OVERWEGINGEN OPSTALRECHTEN
- D WIJZIGING OPSTALRECHT GIBSONSTRAAT
- E WIJZIGING SPLITSINGSAKTE
 - Artikel 1 Splitsingstekening
 - Artikel 2 Wijziging Splitsingsakte
 - Artikel 3 Appartementsrechten

- Artikel 4 Splitsingreglement
- F REGLEMENT
- G HYPOTHEEK. OVERIGE BEPERKTE RECHTEN EN BESLAGEN. GRONDEIGENAAR
 - Artikel 5 Hypotheken
 - Artikel 6 Overige beperkte rechten. Geen beslagen. Grondeigenaar
 - Artikel 7 Administratie Kadaster
- H DIVERSEN
 - Artikel 8 Notaris/Lexence
 - Artikel 9 Geen splitsingsvergunning. Woonplaats
- I BIJLAGEN
 - Artikel 10 Bijlagen

A DEFINITIES EN UITLEG

A.1 In deze akte worden definities gebruikt die de inhoud hebben die daaraan hierna in A.1 in de ondernummers is toegekend.

1. PARTIJEN

1.1 OD Investments:

OD Investments B.V.

1.2 Gemeente:

Gemeente Deventer.

1.3 Moirai:

Stichting Moirai Beheer handelend voor rekening en risico van Moirai C.V.

1.4 Partijen:

OD Investments, de Gemeente en Moirai tezamen.

2. SPLITSING

2.1 Gemeenschap:

1. Het perceel grond te Deventer met (delen van) een parkeerkelder en parkeerdek op de eerste verdieping met in- en uitrit naar de Binnensingel en met winkelruimten op de begane grond met toebehoren en woningen op de tweede, derde en vierde verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend als Binnensingel 8 en T.G. Gibsonstraat 6, 6F1 tot en met 6F36 en 8 tot en met 18 (even), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers:
 - a. 12455, groot elf vierkante meter;
 - b. 12456, groot vierentwintig vierkante meter; en
 - c. 12457, groot tweeduizend driehonderdrieënzestig vierkante meter welk perceel is aangemerkt als beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet; het betreft de restanten van de Noordenbergtoren en aansluitende muur; en
2. het Opstalrecht Gibsonstraat en het Opstalrecht Smedenstraat.

2.2 Opstalrecht Gibsonstraat:

Het recht van opstal, eindigend op vierentwintig mei tweeduizend achtentachtig, inhoudende de bevoegdheid tot het oprichten en in eigendom hebben van respectievelijk funderingen en kolommen op, alsmede een gebouw boven de percelen grond te Deventer – in eigendom toebehorend aan de Gemeente – gelegen nabij de T.G. Gibsonstraat, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers:

- a. 12030, groot twee vierkante meter;

b. 12032, groot eenduizend zestig vierkante meter;
en de bevoegdheid tot het aanleggen en hebben van parkeerplaatsen op de begane grond van voormelde kadastrale percelen en het bouwen en hebben van een parkeerkelder onder de begane grond van voormelde kadastrale percelen.

2.3 Opstalrecht Smedenstraat:

Het recht van opstal, eindigend op vierentwintig mei tweeduizend achtentachtig, inhoudende de bevoegdheid tot het hebben en houden van ventilatieroosters met bijbehorende werken ten behoeve van de parkeerkelder op en onder het perceel grond te Deventer – in eigendom toebehorend aan de Gemeente – gelegen nabij de Smedenstraat, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers:

- a. 12034, groot vijfendertig vierkante meter; en
- b. 12035, groot zeventien vierkante meter.

2.4 Splitsingsakte:

De akte van splitsing op elf juni tweeduizend vier verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven op achttien juni tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 12491 nummer 74 van de Openbare Registers, destijds te Zwolle. Deze akte is gerectificeerd bij akte op dertig september tweeduizend vier verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven op een oktober tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 12530 nummer 13 van de Openbare Registers, destijds te Zwolle.

2.5 Splitsingsreglement (oud):

Het splitsingsreglement zoals blijkt uit de Splitsingsakte.

2.6 Splitsingstekening (oud):

De tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek zoals gehecht aan de Splitsingsakte, onderdeel rectificatie.

2.7 Splitsingstekening:

De tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op welke tekening zijn weergegeven het Gebouw en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('privé gedeelten'). Deze tekening bestaat uit twee (2) bladen en wordt als bijlage aan deze akte gehecht.

3. NOTARIS EN OPENBARE REGISTERS

3.1 Lexence:

Lexence N.V., een naamloze vennootschap van advocaten en notarissen, statutair gevestigd te Amsterdam en thans kantoor houdende te Amsterdam op het adres Amstelveenseweg 500 met postcode 1081 KL.

3.2 Notaris:

Eén van de notarissen van Lexence of een waarnemer van een van die notarissen.

3.3 Openbare Registers:

De openbare registers voor onroerende zaken en rechten gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

A.2 Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.

A.3 Indien in deze akte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit deze akte,

tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

B OVERWEGINGEN SPLITSING

- B.1 Blijkens de Splitsingsakte is omvat de splitsing drie appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12627-A index 3 (kantoorroimten), index 4 (parkeergarage) en index 5 (winkelruimten).
- B.2 OD Investments is eigenaar van het appartementsrecht met index 3 en heeft dit appartementsrecht verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op negentwintig november tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 76898, nummer 62, van een afschrift van een op negentwintig november tweeduizend negentien voor een waarnemer van mr. W.D. Bahlman, notaris gevestigd te Ede, verleden akte van levering.
- B.3 De Gemeente is eigenaar van het appartementsrecht met index 4 en heeft dit appartementsrecht verkregen door inschrijving in de Openbare Registers, destijds te Zwolle, op een oktober tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 12527, nummer 180, van een afschrift van een op dertig september tweeduizend vier voor mr. H.J. van Triest, destijds notaris gevestigd te Deventer, verleden akte van levering.
- B.4 Stichting Moirai Beheer handelend voor rekening en risico van MOIRAI C.V. is eigenaar van het appartementsrecht met index 5 en heeft dit appartementsrecht verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 77154, nummer 152, van een afschrift van een op dertig december tweeduizend negentien voor mr. J.J.C.M. Kuin, notaris gevestigd te Amsterdam, verleden akte van levering.
- B.5 OD Investments heeft de kantoorroimten doen transformeren naar woonruimten. Ter ontsluiting van de woonruimten is een extra vluchtrappenhuis gerealiseerd van de tweede verdieping naar de eerste verdieping en uitkomend op het parkeerdek.
- B.6 Partijen zijn in verband met het bepaalde in B.5 overeengekomen de bestemming van het appartementsrecht met index 3 te wijzigen naar woonruimten en de Splitsingstekening (oud) aan te passen, waardoor de indexnummers van de indexen 3 en 4 zullen wijzigen in de indexnummers 6 en 7.
- B.7 Stichting Moirai Beheer heeft in een gedeelte van het appartementsrecht met index 5 (winkels) een fietsenstalling gerealiseerd, waardoor het indexnummer van index 5 zal wijzigen in indexnummer 8.
- B.8 Deze fietsenstalling zal onderdeel gaan uitmaken van het appartementsrecht met index 6 (woonruimten).
- B.9 Tevens zijn Partijen met oog op de voorgenomen ondersplitsing van het nieuwe appartementsrecht woonruimten overeengekomen het nieuwste modelreglement van splitsing in appartementsrechten van toepassing te verklaren.

C OVERWEGINGEN OPSTALRECHTEN

- C.1 Het Opstalrecht Gibsonstraat is door de Gemeente verleend bij akte van vestiging op twintig mei negentienhonderd achtentachtig verleden voor mr. J.B. Smalbraak, destijds notaris te Deventer. Een afschrift van deze akte is op vierentwintig mei negentienhonderd achtentachtig ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Zwolle, in register Hypotheken 4 deel 5090 nummer 56.
- C.2 Blijkens de akte van wijziging op tien juli negentienhonderd negentachtig verleden voor voornoemde notaris Smalbraak is de inhoud van het Opstalrecht Gibsonstraat uitgebreid en is

het Opstalrecht Smedenstraat verleend. Een afschrift van deze akte is op elf juli negentienhonderd negenentachtig ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Zwolle, in register Hypotheken 4 deel 5090 nummer 56.

- C.3 De akte van wijziging is gerectificeerd bij akte op veertien oktober negentienhonderd eenennegentig verleden voor voornoemde notaris Smalbraak. Een afschrift van deze akte is op vijftien oktober negentienhonderd eenennegentig ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Zwolle, in register Hypotheken 4 deel 7019 nummer 27.
- C.4 In de akte van vestiging, vermeld in C.1, is onder andere als opstalvoorwaarde opgenomen: *'10. De opstalhouder is niet gerechtigd de opstal anders te exploiteren dan ten behoeve van het geprojecteerde parkeerdek en de kantooruimten.'*
- C.5 Partijen zijn overeengekomen deze opstalvoorwaarde aan te passen aan de in B.5 bedoelde transformatie.

D WIJZIGING OPSTALRECHT GIBSONSTRAAT

- D.1 De Gemeente als eigenaar van de percelen grond waarop het Opstalrecht Gibsonstraat is gevestigd en OD Investments, Moirai en de Gemeente als de appartementseigenaars komen hierbij overeen dat de in C.4 geciteerde opstalvoorwaarde komt te luiden: *'10. De opstalhouder is niet gerechtigd de opstal anders te exploiteren dan ten behoeve van het parkeerdek, parkeerplaatsen op de begane grond, de parkeerkelder en de woonruimten.'*
- D.2 Voor het overige blijven de voorwaarden van het Opstalrecht Gibsonstraat ongewijzigd.
- D.3 De Gemeente en de appartementseigenaars waarderen deze wijziging voor de overdrachtsbelasting op nihil, zodat terzake geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Mocht desondanks overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, dan komt deze volledig voor rekening van OD Investments.

E WIJZIGING SPLITSINGSAKTE

Artikel 1 Splitsingstekening

- 1.1 De in B.5 en B.6 bedoelde wijzigingen zijn verwerkt in de Splitsingstekening (oud), met als resultaat de Splitsingstekening.
- 1.2 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers heeft de Splitsingstekening in elektronische vorm in depot genomen onder depotnummer [•].
Uit het bewijs van in depotname blijkt dat de complexaanduiding 12627-A blijft.

Artikel 2 Wijziging Splitsingsakte

Partijen gaan hierbij over tot wijziging van de Splitsingsakte en de ten gevolge daarvan ontstane splitsing in appartementsrechten, de Splitsingstekening (oud) en het Splitsingsreglement (oud) en wel als volgt:

1. De Splitsingstekening (oud) wordt vervangen door de Splitsingstekening.
2. De omschrijving van de appartementsrechten komt te luiden zoals aangegeven in Artikel 3.
3. Het Splitsingsreglement (oud) komt te luiden zoals aangegeven in Artikel 4.

Artikel 3 Appartementsrechten

- 3.1 Door de wijziging zijn de appartementsrechten met indexen 3 en 4 gewijzigd in de indexen 6 en 7. Het appartementsrecht met index 5 is niet gewijzigd.
- 3.2 De appartementsrechten zijn kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E complexaanduiding 12627-A en hebben de volgende omschrijving:

1. het appartementsrecht met **index 5**, omfattende:
 - a. het een/derde (1/3^e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkelruimten op de begane grond – met toegang van en naar het parkeerdek op de eerst verdieping – en trappenhuis van en naar de parkeerkelder, plaatselijk bekend T.G. Gibsonstraat [●] te Deventer;
 2. het appartementsrecht met **index 6**, omfattende:
 - a. het een/derde (1/3^e) aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van zesendertig woningen op de tweede, derde en vierde verdieping met lift en trappenhuizen en fietsenstalling, plaatselijk bekend T.G. Gibsonstraat 6F1 tot en met 6F36 te Deventer;
 3. het appartementsrecht met **index 7**, omfattende:
 - a. het een/derde (1/3^e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerkelder en de parkeerdekken op de begane grond en de eerste verdieping met in- en uitritten naar de openbare weg, trappenhuizen en ventilatieroosters, plaatselijk bekend te Deventer als parkeergarage Stadspoort aan de Binnensingel 8 en de T.G. Gibsonstraat.
- 3.3 Moirai is eigenaar van het appartementsrecht met index 5.
 OD Investments is eigenaar van het appartementsrecht met index 6.
 De Gemeente is eigenaar van het appartementsrecht met index 7.

Artikel 4 Splitsingreglement

- 4.1 Partijen stellen hierbij vast het nieuwe op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de Openbare Registers.
- 4.2 Het nieuwe reglement luidt als in onderdeel F vermeld.

F REGLEMENT

Indeling Reglement

Het reglement is als volgt ingedeeld:

- A. Definities, uitleg en algemene bepalingen
 Artikelen 1 tot en met 7
- B. Aandelen die door de Splitsing
 Artikel 8
- C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds
 Artikelen 9 tot en met 14
- D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen
 Artikelen 15 tot en met 18
- E. Verzekeringen
 Artikel 19
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken
 Artikelen 20 tot en met 26

- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten
Artikelen 27 tot en met 35
- H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte
Artikel 36
- I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een Gebruiker
Artikelen 37 tot en met 40
- J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte
Artikel 41
- K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten
Artikelen 42 tot en met 44
- L. Overtredingen
Artikel 45
- M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging
 - (i) Algemene Bepalingen
Artikelen 46 tot en met 48
 - (ii) De Vergadering
Artikelen 49 tot en met 56
 - (iii) Het Bestuur
Artikelen 57 tot en met 61
 - (iv) Raad van commissarissen en Commissies
Artikelen 62 en 63
- N. Huishoudelijk Reglement
Artikel 64
- O. Wijziging van de Akte
Artikel 65
- P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging
Artikel 66
- Q. Geschillenbeslechting
Artikel 67
- R. Indexering
Artikel 68
- S. Slotbepalingen
Artikel 69
- T. Overgangsbepalingen
Artikel 70

A. Definities, uitleg en algemene bepalingen

Artikel 1 Definities en uitleg

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

- a. **Akte:**
De onderhavige akte van wijziging splitsing in appartementsrechten, met inbegrip van de Tekening, van het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop.
- b. **Appartementsrecht:**
Een in de Akte omschreven appartementsrecht.

- c. **Artikel:**
Een artikel van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.
- d. **Beheerder:**
Een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon als bedoeld in Artikel 61.
- e. **Bestuur:**
Het bestuur van de Vereniging.
- f. **Boekjaar:**
Het boekjaar van de Vereniging.
- g. **Commissie:**
Een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63.
- h. **BW:**
Het Burgerlijk Wetboek.
- i. **Eigenaar:**
De gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé Gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt.
- j. **Gebouw:**
Het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft.
- k. **Gebruiker:**
Degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW.
- l. **Gemeenschap:**
De in de Splitsing betrokken goederen, te weten hetgeen eerder in de Akte is gedefinieerd als 'Gemeenschap'.
- m. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
De gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder Privé Gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11.
- n. **Gemeenschappelijke Ruimten:**
De in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- o. **Gemeenschappelijke Zaken:**
De roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder Gemeenschappelijke Gedeelten.
- o'. **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**
Alle aan het Gebouw en de Grond met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.
- p. **Grond:**
De grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft.

- q. **Huishoudelijk Reglement:**
Het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64 zoals dit na vaststelling of na eventuele wijziging luidt.
- r. **Jaarrekening:**
De jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16.
- s. **Jaarverslag:**
Het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16.
- t. **Meerjarenonderhoudsplan:**
Het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan.
- u. **Onderappartementsrecht:**
Een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing.
- v. **Ondereigenaar:**
De gerechtigde tot een Onderappartementsrecht.
- w. **Onderreglement:**
Het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop.
- x. **Ondersplitsing:**
De ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW.
- y. **Ondervereniging:**
De bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars.
- z. **Onder Privé Gedeelte:**
Een gedeelte respectievelijk gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende Appartementsrecht bestemd is/zijn om door de Ondereigenaar als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- za. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
- zb. **Privé Gedeelte:**
Een gedeelte respectievelijk gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- zc. **Raad van Commissarissen:**
De raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW.
- zd. **Reglement:**
Het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing.
- ze. **Reservefonds:**
Het in Artikel 14 bedoelde reservefonds.
- zf. **Splitsing:**
De door de Akte gewijzigde splitsing in appartementsrechten.
- zg. **Tekening:**
De tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW behorend bij de Akte, op welke tekening zijn weergegeven de Privé Gedeelten en de overige gedeelten van het Gebouw en/of de Grond.

- zh. **Vereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 46.1.
- zi. **Vergadering:**
De vergadering van eigenaars van de Vereniging.
- zj. **Voorzitter:**
De voorzitter van de Vergadering.

- 1.2** Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.
- 1.3** Waar in het Reglement achter de volgende Appartementsrechten de volgende teksten zijn vermeld, is dat uitsluitend ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die teksten kan geen enkel recht worden ontleend. Het gaat om:
 - 1. het Appartementsrecht met index 5: de tekst luidende: (winkelruimten);
 - 2. het Appartementsrecht met index 6: de tekst luidende: (woonruimten);
 - 3. het Appartementsrecht met index 7: de tekst luidende: (parkeerruimten).

Artikel 2 Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1** De Eigenaars en de 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 en teelt van hard- en softdrugs is verboden.
Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3** 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 Artikelen 2.1 tot en met 2.3 bepaalde naleven.

Artikel 3 Aansprakelijkheid voor schade en hinder

- 3.1** Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder als bedoeld in Artikel 2.2 voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend.
- 3.2** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben de schade of hinder als bedoeld in Artikel 3.1 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

- 4.1** Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar.
- 4.2** Indien het bepaalde in Artikel 4.1 zich voordoet, is die Eigenaar en / of Gebruiker verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6 Burenrecht

- 6.1** Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw of transformatie zijnd Gebouw, ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.
- 6.2** Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld dienen te worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in een Privé Gedeelte ten behoeve van een ander Privé Gedeelte.

Artikel 7 Publiekrecht

- 7.1** Een krachtens het Reglement, eventueel 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.
- 7.2** Een krachtens het Reglement, eventueel Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé Gedeelten mag pas worden uitgeoefend, en elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond mag pas worden verricht, nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.
- 7.3** De rechten voortvloeiende uit een in de Artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde 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.
- 7.4** Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8 Aandelen in de Gemeenschap

- 8.1** De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
1. de Eigenaar van de Appartementsrechten met index 5 voor het een / derde (1/3) onverdeeld aandeel;
 2. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 6 voor het een / derde (1/3) onverdeeld aandeel;
 3. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 7 voor het een / derde (1/3) onverdeeld aandeel.

8.2 Deze gerechtigdheid is gelijk aan de gerechtigdheid als vermeld in de Splitsingsakte.

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

Artikel 9 Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1** De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8.1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2** Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3** Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen onttelen. 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 voor de in Artikel 8.1 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- de in artikel 5:112 lid 1 onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2** Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - 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;
 - 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 (maar niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - 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;
6. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 7. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 8. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 9. de schulden en kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 10. die welke voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen);
 11. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 12. 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 het bepaalde in Artikel 10.1 geldt de volgende bijdrageplicht:

1. Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, wordt de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks bepaald met inachtneming van het in dit Artikel 10.3 bepaalde.
2. In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 die uitsluitend betrekking hebben op één Privé Gedeelte en waarvoor hierna in dit Artikel 10.3 geen speciale regeling is getroffen, is uitsluitend de desbetreffende Eigenaar verplicht bij te dragen.
In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 die uitsluitend betrekking hebben op meer dan één Privé Gedeelte maar niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor hierna in dit Artikel 10.3 geen speciale regeling is getroffen, zijn uitsluitend de desbetreffende Eigenaars verplicht bij te dragen en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn Appartementsrecht bedoeld in Artikel 10.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. In geval van twijfel, nadat rekening is gehouden met het bepaalde in Artikel 22 lid 1, of sprake is van schulden en kosten als in dit Artikel bedoeld, wordt daarover beslist op de wijze als in Artikel 54.2 is voorgeschreven voor het geval in een Vergadering de stemmen staken.
3. 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 voor zover in dit Artikel 10.3 niet anders is bepaald.
4. Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkt opgave van de verzekeraar,

dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de breukdelen als bedoeld in Artikel 10.1, zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 10.2 onder 6 juncto de Artikelen 19.1 en 19.2 bij te dragen naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

5. Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 10.2 onder 6 juncto de Artikelen 19.1 en 19.2 een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van het Appartementsrecht waarvan dit Privé Gedeelte deel uitmaakt verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé Gedeelte of voor een ander Privé Gedeelte.
6. Voor zover de schulden en kosten die voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen) het gevolg zijn van handelen of nalaten van een Eigenaar in strijd met de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen), is uitsluitend die Eigenaar verplicht die schulden en kosten te dragen.
7. In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 11.2 onder 4 zijn uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indexen 5 (winkelruimten) en 7 (parkeerruimten) verplicht bij te dragen en wel ieder voor de helft.
8. In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 11.2 onder 9 is uitsluitend de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (parkeerruimten) verplicht bij te dragen.

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken en de Vereniging op grond van haar hoofdelijke verbondenheid als bedoeld in artikel 5:115 lid 2 BW door de eigenaar van de Grond aangesproken wordt voor de door een Eigenaar verschuldigde canon of retributie, is uitsluitend die Eigenaar verplicht in die canon of retributie bij te dragen. Onder 'de door een Eigenaar verschuldigde canon of retributie' in de vorige zin wordt verstaan het aandeel van die Eigenaar in de gehele canon of retributie overeenkomstig de bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, met de eigenaar van de Grond overeengekomen verdeling van de gehele canon of retributie over de Appartementsrechten en bij gebreke daarvan het aandeel van die Eigenaar in de gehele canon of retributie overeenkomstig zijn breukdeel als bedoeld in Artikel 10.1.

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

11.1 Op de Tekening zijn Gemeenschappelijk Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten:

1. niet met een dikke lijn begrensd; of
2. wel met een dikke lijn begrensd maar binnen die begrenzing is geen cijfer vermeld.

11.2 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder 1 en 2 voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

1. De funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte van het Gebouw.
2. De vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of

tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte of tussen Privé Gedeelten en de zich in die wanden bevindende kozijnen met de (schuif-)deuren en drempels, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend (standaard) hang- en sluitwerk, ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, met uitzondering van wanden die tevens gevel zijn; voor die wanden/gevels en de daarbij behorende zaken geldt het bepaalde in Artikel 12.2 onder 2.c.

3. De plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten.
4. De betonvloer (constructievloer), de afschotlaag en de waterkerende laag onder het parkeerdek.
5. De energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars.
6. De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de AED;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;
 - de hydrofoor;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
 voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12.2 ten laste komen van een individuele Eigenaar.
7. De leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en vuilwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12.2 onder 2.f en 2.g;
8. de overige collectieve voorzieningen'
9. de betonconstructie in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping binnen het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 7 (parkeerruimten).

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

11.4 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 Op de Tekening zijn Privé Gedeelten met een dikke lijn begrensd én binnen die begrenzing is een cijfer vermeld. Het cijfer is het indexnummer van het Appartementsrecht waartoe het Privé Gedeelte behoort.

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

1. de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé Gedeelte; en
2. de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé Gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé Gedeelte;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) en de zich in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels bevindende kozijnen/puien met de (schuif-)deuren en drempels, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk, deurdrangers, ventilatieroosters en suskasten;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé Gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé Gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé Gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé Gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé Gedeelte en/of in het Privé Gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé Gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé Gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé Gedeelte, voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van het Privé Gedeelte en voor de inbraakdetectie van het Privé Gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van een Privé Gedeelte, alsmede de brievenbussen van een Privé Gedeelte;
 - j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de op de in Artikel 11.2 onder 5 bedoelde zaken aangebrachte voorzieningen voor het parkeerdek van het Appartementsrecht met index 7 (parkeerruimten);

- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van het dak boven de woonruimten, van de installatieruimte en liftmachinekamer op dat dak en van de door of namens de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 6 (woonruimten) op het dak geplaatste zonnepanelen en zendmast.

12.3 De in artikel 12 lid 2 onder 2 bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte. Eventuele opbrengsten en huurinkomsten van die zaken komen toe aan de Eigenaar van het desbetreffende Appartementsrecht.

Artikel 13 Verwijdering installaties en andere voorzieningen

13.1 De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen.

13.2 Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14 Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

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

14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

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

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

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

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

14.5 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 deze begroting moeten de volgende posten duidelijk zijn onderscheiden:

1. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
2. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
3. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
4. de baten als bedoeld in Artikel 9.2.

Indien een Privé Gedeelte door een Eigenaar wordt verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar, 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:

1. het totaalbedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is; en
2. voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van voorschotbijdrage verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.

15.3 Iedere Eigenaar is verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^e) van zijn in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. Voor het gedeelte van zijn voorschotbijdrage 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.

15.4 Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdragen voor een Boekjaar zijn vastgesteld, moet iedere Eigenaar de overeenkomstig Artikel 15.2 laatstelijk voor hem vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.

Deze voorschotbijdrage wordt verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 voor het betreffende Boekjaar vastgestelde voorschotbijdrage.

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 als 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 als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie als bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening.

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.

16.4 Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 16.3 treedt de definitieve bijdrage in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdrage.

Indien deze voorschotbijdrage de definitieve bijdrage te boven gaat, zal het verschil binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.

Indien de definitieve bijdrage de voorschotbijdrage te boven gaat, moet de Eigenaar het tekort binnen één (1) 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 één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (EUR 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 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.

Dit laat onverlet de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

- 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 gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een het 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 (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19 Verzekeringen

- 19.1** Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (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 verzekerd bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal over te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, vermeerderd met sloop- en opruimkosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3** Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging als de verzekerden. 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 schadepeningen, indien de schadepeningen een bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging. Deze gelden blijven steeds bestemd voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd het

bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW dient de uitkering van het aandeel van de Eigenaar die zich schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, 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 schadepeningen 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 verzekeringspenningen 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 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) 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 van deze polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.'

dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) is aangepast.

- 19.6** In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2, 3 en 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 kan geschieden met toestemming van degene die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek heeft.

- 19.7** Indien de verzekeringspenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin hij op grond van Artikel 10.1 juncto Artikel 10.3 verplicht is bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in de Artikelen 19.1 en 19.2.

Dit laat onverlet 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 premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in de Artikelen 19.1 en 19.2, dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd dan de normale premie, is de Eigenaar van het eerstbedoelde Privé Gedeelte verplicht aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere boven de normale premie te vergoeden.

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

Artikel 20 Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen). Voorts draagt de Vereniging zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en –voor zover mogelijk- voor de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen).

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en - voor zover mogelijk - van de Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen) nader worden geregeld.

Artikel 21 Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden.

Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van Artikel 21.1 is de Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede aan hem in gebruik wordt gegeven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits 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.

Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van overeenkomstige toepassing.

21.3 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22 Uitleg Akte en Tekening

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

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is 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 Tekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé Gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de Tekening de bedoeling van degene die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is 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 Tekening.

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

Artikel 23 Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

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 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).

23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

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

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

Artikel 24 Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

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

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

- 24.3** Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw of een Privé Gedeelte dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes en de daartoe behorende onderdelen, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.
- 24.4** In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.3 is de Eigenaar en Gebruiker van het appartementsrecht met index 5 (winkelruimten) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers en vlaggen aan zijn Privé Gedeelte.
- Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé Gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep, mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden en mogen niet uitsteken boven het niveau van het Privé Gedeelte.
- Voorts dient het bepaalde in Artikel 7 in acht genomen te worden.
- 24.5** In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.3 is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (woonruimten) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) plaatsen, hebben en houden van zonnepanelen en een zendmast op het dak boven de woonruimten.
- 24.6** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.

Artikel 25 Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt.
- De toestemming kan niet door de Vergadering worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.
- 25.2** In afwijking van het bepaalde in Artikel 25.1 is iedere Eigenaar bevoegd:
1. de buitengevels/puien behorend tot zijn Privé Gedeelte naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd;
 2. zijn Privé Gedeelte, voor zover daarboven geen Privé Gedeelte van een ander Appartementsrecht is gelegen, overigens naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd,
- mits de constructie van het Gebouw niet wordt gewijzigd.
- 25.3** In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 24.5 en 25.1 is de Eigenaar en de Ondereigenaar die gerechtigd is tot een Privé Gedeelte of een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van een ander (ondergesplitst)

appartementenrecht waartoe hij als Eigenaar of Ondereigenaar gerechtigd is, na verkregen toestemming van het Bestuur bevoegd de tussen die (Onder) Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswanden of (gemeenschappelijke) vloeren geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden of vloeren (nog) niet zijn aangebracht of eerder verwijderd zijn - verwijderd te houden.

Indien deze scheidingswanden of vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het Gebouw, behoeft de technische uitvoering de voorafgaande toestemming van de Vergadering.

- 25.4** Een aan een Eigenaar of Ondereigenaar overeenkomstig het bepaalde in Artikel 25.3 verleende bevoegdheid eindigt zodra die Eigenaar of Ondereigenaar of diens rechtsopvolger geen Eigenaar of Ondereigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende (Onder) Privé Gedeelten. Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar of Ondereigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende (Onder) Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of vloeren van de Privé Gedeelten, tenzij het Bestuur toestemming heeft verleend op grond van het bepaalde in Artikel 25.7, welke toestemming geen voortzetting is van de eerder door het Bestuur verleende toestemming.
- 25.5** Van het voornemen tot en het tijdstip van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar of Ondereigenaar schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
- 25.6** Zowel de Eigenaar of Ondereigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 25.3 is verleend als zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in de Artikelen 25.3, 25.4 en 25.5.
- 25.7** Indien twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Onder Privé Gedeelten van verschillende ondergesplitste appartementenrechten bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende Ondereigenaars toebehoren, is het bepaalde in de Artikelen 25.3, 25.4 en 25.5 van overeenkomstige toepassing.
- 25.8** Zowel de Ondereigenaars aan wie de toestemming op grond van het bepaalde in Artikel 25.7 is verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in Artikel 25.7.
- 25.9** Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 25.3 tot en met 25.8 van overeenkomstige toepassing.
- 25.10** Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 25.7 en 25.8 van overeenkomstige toepassing.
- 25.11** Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 21.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in de Artikelen 25.3 tot en met 25.6 van overeenkomstige toepassing.

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten

Artikel 27 Gebruik Privé Gedeelten

- 27.1** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
1. voor het Appartementsrecht met index 5: winkelruimte;
 2. voor het Appartementsrecht met index 6: woonruimte;
 3. voor het Appartementsrecht met index 7: parkeerruimte.
- Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.
- In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119 lid 2 BW van toepassing.
- 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. Voor het Privé Gedeelte bestemd tot woonruimte geldt voorts het hierna in Artikel 27.2 onder b bepaalde.
- Het is niet toegestaan in het Privé Gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
- Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één 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 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 b 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 b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk

gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid en quorum. 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 in Artikel 27.1 vermelde bestemming afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid en quorum kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé Gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in Artikel 27.1 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 geregeld worden. Daarbij kunnen tevens regels worden opgenomen ter zake:

1. het aanbrengen en aangebracht houden van voorzieningen die noodzakelijk zijn in het kader van:
 - a. het beperken of voorkomen van geluidshinder of andere vormen van hinder tussen Privé Gedeelten;
 - b. het beperken of voorkomen van branddoorslag of brandoverslag tussen Privé Gedeelten of tussen een Privé Gedeelte en in de nabijheid gelegen gebouwen; en
2. de maximale geluidsproductie in het Privé Gedeelte van het Appartementsrecht met index 5 (winkelruimten), tenzij naar het oordeel van het Bestuur voldoende extra voorzieningen zijn aangebracht teneinde onredelijke geluidshinder te voorkomen.
3. de mogelijkheid dat het Bestuur en de brandweer schriftelijk (wat betreft het Bestuur of per e-mail) ontheffing kunnen verlenen ten aanzien van het bepaalde onder 1 en 2 van dit Artikel 27.4.

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, bestemd tot bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan 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 als bedoeld in Artikel 2.2 kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

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

Artikel 29 Opslag gevaarlijke stoffen

29.1 Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare, verontreinigde dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend

geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé Gedeelten en 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 opslagkluisen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

29.2 De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering of andere verzekeringen als gevolg van het hebben en houden van de stoffen als bedoeld in Artikel 29.1 is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30 Onderhoud Privé Gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort onder meer:

1. herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang-, stuc-, voeg- en tegelwerk;
2. het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren en wanden;
3. het onderhoud van de privé kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
4. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.2 onder g.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van de kozijnen met de deuren en de ramen als bedoeld in Artikel 12.2 onder 2.d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé Gedeelte bevinden.

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 vergoed dan wel met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

30.4 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 6 is de volgende gedoogsituatie van toepassing: 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. Hieronder is begrepen dat de vluchtroutes van de woningen via twee vluchtrappenhuizen uitkomen op het parkeerdek. In dat kader is het niet toegestaan vluchtwegen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, scootmobiels, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

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 11.2 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 van een Privé Gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé Gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32 Risico

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

32.2 Het bepaalde in Artikel 32.1 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. Dit laat onverlet 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. Dit laat onverlet hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

32.4 Schade aan zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte is voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte.

Artikel 33 Tot de Privé Gedeelten behorende buitenruimten

33.1 De tot de Privé Gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die 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 volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé Gedeelte of in een Gemeenschappelijke Ruimte wordt belemmerd.

33.2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering:

1. opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben, waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw wordt belemmerd;
2. auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.3 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter (50 cm) beneden het raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

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

33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.3 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld.

Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

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

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

34.2 De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, 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 bepaalde in de Artikelen 28 tot en met 33 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 huisgenoten, zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37 Ingebruikgeving Privé Gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze 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.

37.2 De Gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn

ingebruikneming 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.

- 37.3** Het bepaalde in de Artikelen 35.1 en 35.2 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd of de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 BW anders beslist.
- 37.4** De Eigenaar stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.5** 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.
- 37.6** De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de Gebruiker 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 van een Privé Gedeelte dat niet in een Ondersplitsing is betrokken, 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** Deze 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 medegegeeld dat de Vereniging van de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 38.1 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 gedeelte van het Privé Gedeelte.

Artikel 39 Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1** 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 verplichting niet aanvaard heeft.
- 39.2** De Gebruiker die een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, zonder dat hij de verplichting als bedoeld in Artikel 37.1 aanvaard heeft of opgelegd heeft gekregen of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3** Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte 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 medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten worden ontzegd.
- 39.4** De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit

verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40 Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte

Artikel 41 Ontzegging gebruik Privé Gedeelte

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

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

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

41.2 Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in Artikel 41.1 nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt, alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.

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 41 bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel 41 bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houders van een op zijn Appartementsrecht ingeschreven hypotheek. De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter 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 geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het bepaalde in de Artikelen 41.1 tot en met 41.6 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 als bedoeld in Artikel 38.1.

- 41.8** Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder 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 het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 41.1 respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 41.2 moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel 41 bepaalde.
- 41.9** Het in dit Artikel 41 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:
- hetgeen de Eigenaar op de dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - 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;
 - 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;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - 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 nieuwe Eigenaar 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 ter zake van de overdracht 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.
- 42.10** De Eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn Appartementsrecht het Bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe Eigenaar(s).

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. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de Openbare Registers ingeschreven akte van vestiging.
- 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** Op een Appartementsrecht kan het beperkte recht van erfpacht worden gevestigd. Op het Privé Gedeelte van een appartementsrecht kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek de beperkte rechten van erfpacht en opstal worden gevestigd. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden op zijn Appartementsrecht een recht van erfpacht te vestigen en op zijn Privé Gedeelte 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 44.1 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 44.1 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 recht van opstal anders is bepaald.
- 44.5** Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in Artikel 44.1 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 recht van opstal dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de Openbare Registers ingeschreven akte van vestiging.

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, doet het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing toekomen per aangetekende brief en wijst hem op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2** Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
- Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt een dagboete vijfhonderd euro (EUR 500,00).
- 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 45 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

- 46.1** Bij de Splitsingsakte is opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124. De statuten van deze vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2** De naam van de vereniging luidt: **V.v.E. Binnensingel/Gibsonstraat**.
De Vereniging heeft haar zetel in Deventer.

- 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 gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden ($4/5^e$) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4** De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds. Deze 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** Iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48 Boekjaar

- 48.1** Het Boekjaar is het kalenderjaar.
- 48.2** Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Ondervereniging gelijk te zijn aan dit 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 vergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering 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, geeft de Vergadering aan doet in de notulen van de vergadering 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 zulks nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen of alleen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dat schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen.

49.3 Indien een door een stemgerechtigde 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, is de verzoeker 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 stemgerechtigde 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 persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter (van de Vergadering) in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven, voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50 De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen van de Vergadering worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats.

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 artikel 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.

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 In geval van Ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht worden de in Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Het Bestuur is verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk of per e-mail mede te delen aan het Bestuur.

50.4 Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden. De onderhandse notulen worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan 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 ondertekend.

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

Artikel 51 Stemrecht

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

51.2 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: drie (3).

Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één (1) stem.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat 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 hiervoor in dit Artikel 51.2 is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing wordt het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, uitgebracht door het bestuur van de Ondervereniging.

De stemmen voor het in de 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 Ondervereniging is bevoegd om in de vergaderingen van 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 slechts worden uitgeoefend door één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen.

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

Artikel 53 Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1** Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1.

Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

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

- 53.2** De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken 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 (30^e) 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 het Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht.
- Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2** Bij staking van stemmen wordt – tenzij staande de vergadering anders wordt besloten – de beslissing opgedragen aan een commissie, bestaande uit één persoon of – zo daartoe door de Vergadering wordt besloten – drie personen, te benoemen hetzij door de Vergadering hetzij – indien staande de vergadering geen besluit te dien aanzien kan worden genomen – door de te Deventer competente kantonrechter, op verzoek van de meest gereede partij. De commissie zal bij het nemen van haar beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gezamenlijke Eigenaars. De commissie bepaalt tevens op welke wijze door de Eigenaars moet worden bijgedragen in de kosten van de commissie.
- De beslissing van de commissie geldt als besluit van de Vergadering.
- De Eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de

commissie toegang te doen hebben tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en hun Privé Gedeelten en de commissie inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden van de Vereniging, indien zulks naar het oordeel van de commissie voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

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.

54.4 In een vergadering, waarin minder dan de helft van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de Vergadering overeenkomstig de Artikelen 11.1 en 45.2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de Eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd.

54.5 Kan op grond van het bepaalde in Artikel 54.4 geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 54.5. In deze vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 55 Vernietiging van een besluit van de Vergadering

55.1 Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) maand. Deze 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.

55.2 Het bepaalde in Artikel 51.1 is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56 Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1** a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, 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 één Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit dient de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement op te nemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
- De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het

Huishoudelijk Reglement.

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

- 56.2** De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3** De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé Gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 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 schade hem via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.
- 56.5** Besluiten door de Vergadering tot:
1. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder 1 en 2 bedoelde onderhoud vallende uitgaven, die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 2. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 3. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 4. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
 5. ontzegging van een Privé Gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 6. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 7. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder 9;
 8. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 9. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die een in totaal een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 10. 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/derde ($2/3^e$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Onder twee/derde ($2/3^e$) meerderheid wordt hier verstaan: twee/derde ($2/3^e$) 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/derde ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het geval als bedoeld in de laatste zin van Artikel 56.5 wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 56.6. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde ($2/3^e$) meerderheid worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in Artikel 56.5 of 56.6 tot het doen van een uitgave wordt besloten, bepaalt de Vergadering tevens:

1. het totaalbedrag dat bij wijze van extra (voorschot)bijdragen door de Eigenaars verschuldigd is in verband met deze uitgave; en
2. voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van extra (voorschot)bijdrage verschuldigd is in verband met deze uitgave.

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 10 bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie zijn de Eigenaars verplicht bij te dragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10 voor een dergelijke installatie alsof de installatie een bestaande installatie betrof, tenzij de Vergadering anders besluit. Een afwijkende verdeling van de bijdragen in de kosten dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

(iii) Het Bestuur

Artikel 57 Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. De Vergadering bepaalt het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur, zomede iedere bestuurder afzonderlijk, is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.

Indien het Bestuur uit meerdere bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

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 van de Kamer van Koophandel.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering, al dan niet uit de leden van de Vereniging, voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het bestuur 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 gaande. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (EUR 5.000,00).

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

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van tweeduizend euro (EUR 2.000,00) 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 meerdere bestuurders bestaat, geldt het volgende:

1. De oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2. In de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe.
3. Het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is. Bestaat het Bestuur uit twee bestuurders, dan kan het Bestuur slechts geldige besluiten nemen in een bestuursvergadering waarin beide bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is.

Kan op grond hiervan geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een tweede bestuursvergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één (1) week en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze bestuursvergadering wordt mededeling gedaan dat de komende bestuursvergadering een tweede bestuursvergadering is als bedoeld in dit Artikel 57.8 onder 3. In deze tweede bestuursvergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal bestuurders dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.

4. In afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder 3 bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.

5. Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimiteit. Onder unaniem wordt hier verstaan: alle ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Indien het Bestuur niet tot een unaniem besluit komt en een bestuurslid dit als een geschil aanmerkt, dan beslist de Vergadering.
6. Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
7. 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, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, tenzij aan die natuurlijke persoon of vennootschap in hun hoedanigheid van Eigenaar.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur is slechts bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten als bedoeld in Artikel 46.4 na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

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 58 genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel 58 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 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60 Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld.

Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61 Administratie en Beheer

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur - op te dragen aan een door haar aan te

wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

- 61.2** De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

(iv) Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

- 62.1** De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het bepaalde in de Artikelen 62.2 tot en met 62.9 geldt.
- 62.2** De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3** De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4** Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5** De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen. 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 persoon bestaat geldt het volgende:
1. De oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
 2. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe.
 3. 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. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
 4. In afwijking van het bepaalde in dit Artikel 62.8 onder 3 is de aanwezigheid van alle

commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.

5. De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63 Commissies

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

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64 Huishoudelijk Reglement

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

1. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
2. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
3. de orde van de vergaderingen van de Vergadering;
4. de instructie aan het Bestuur;
5. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
6. het behandelen van klachten;
7. regels ter voorkoming van onredelijke hinder als bedoeld in Artikel 2.2, daaronder begrepen de regels als bedoeld in Artikel 27.4;
8. het gebruik van de Privé Gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
9. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
10. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
11. een verdeling van de bijdrage in de kosten als bedoeld in Artikel 56.8;
12. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen;
13. 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 en een quorum als bedoeld in Artikel 56.5.

Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het bepaalde in Artikel 64.4 is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de Openbare Registers.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65 Wijziging van de Akte

65.1 De Akte kan uitsluitend worden gewijzigd 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 bepaalde in Artikel 65.1 kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:139 leden 2, 3, 4 en 5 BW de Akte ook worden gewijzigd 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 (4/5^e) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

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

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na 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. Deze 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 eigenaar van de Grond, tenzij in de bepalingen van de erfpacht of van het recht van opstal anders is bepaald. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 De Akte kan uitsluitend worden gewijzigd bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd

door inschrijving van die akte in de Openbare Registers. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële 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

De Splitsing wordt uitsluitend door de Eigenaars opgeheven en de Vereniging wordt uitsluitend ontbonden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de Openbare Registers, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143 lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67 Geschillenbeslechting

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

67.2 Het bepaalde in Artikel 67.1 geldt niet voor zover op grond van het Reglement een geschillenregeling van toepassing is.

R. Indexering

Artikel 68 Indexering

68.1 De in het Reglement vermelde bedragen, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in Artikel 19.5, en de door de Vergadering vastgestelde bedragen wijzigen jaarlijks zodanig als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend vijftien is honderd (2015=100).

68.2 De wijziging als bedoeld in Artikel 68.1 wordt bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

1. de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt; en
2. de noemer aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar.

68.3 Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindexen - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan worden de prijsindexen van de nieuwe reeks in aanmerking genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindexen van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

68.4 Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan worden de bedragen als bedoeld in Artikel 68.1 gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindexen.

S. Slotbepalingen

Artikel 69

69.1 Op de appartementsrechten zijn van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in de akte van levering op twee maart tweeduizend verleden voor mr. A. Tichem, destijds notaris te Apeldoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven op twee maart tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 10971 nummer 46 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, woordelijk luidende:

'VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN/ERFDIENSTBAARHEDEN.

Voor verplichtingen/kettingbedingen en erfdiensbaarheden wordt verwezen naar:

a. akten van levering op twintig mei negentienhonderd achtentachtig verleden voor mr J.B. Smalbraak, notaris te Deventer, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Zwolle op vierentwintig mei negentienhonderdachtentachtig in deel 5920 nummers 53, 54, 55 en 56, in welke akten woordelijk staat vermeld:

deel 5920 nummer 53

"Partijen verklaarden voorts nog te zijn overeengekomen dat het verboden is om in of op het verkochte en het nabij gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11514 (met uitzondering van het gedeelte van dit perceel dat door de overdragende partij in eigendom zal worden overgedragen aan de gemeente Deventer), eigendom van de verkrijgende partij, een apotheek te vestigen, voorzolang in het pand Binnensingel 10 te Deventer een apotheek is gevestigd, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van éénhonderd duizend gulden (f 100.000,00), ten behoeve van de overdragende partij, voor iedere overtreding door de verkrijgende partij casu quo haar opvolger in eigendom of genot. Bij elke eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte perceel en van het voormelde kadastrale perceel nummer 11514 (met uitzondering van het gedeelte van dit perceel dat door de overdragende partij in eigendom zal worden overgedragen aan de gemeente Deventer), alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, moet de onderhavige bepaling (voorzover nog van toepassing) als kettingbeding aan elke nieuwe eigenaar, of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de overdragende partij worden opgelegd en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van eveneens één honderd duizend gulden (f 100.000,00), ten behoeve van de overdragende partij, door de verkrijgende partij casu quo haar opvolger in eigendom of genot, die verzuimt deze bepaling op te leggen, aan te nemen of te doen aannemen.

Enzovoorts."

deel 5920 nummer 54

"Partijen verklaarden voorts nog te zijn overeengekomen dat het verboden is om in of op het verkochte en het nabij gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11514, eigendom van de verkrijgende partij, met uitzondering van die gedeelten van voormelde kadastrale percelen nummers 8318 en 11514 welke door de overgedragende partij in eigendom zullen worden overgedragen aan de gemeente Deventer, een apotheek te vestigen, voorzolang in het pand Binnensingel 10 te Deventer een apotheek is gevestigd, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van één honderd duizend gulden (f 100.000,00), ten behoeve van de overdragende partij, voor iedere overtreding door de verkrijgende partij casu quo haar opvolger in eigendom of genot.

Bij elke eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte perceel en van het voormelde kadastrale perceel nummer 11514, met uitzondering van die gedeelten van voormelde kadastrale percelen nummers 8318 en 11514 welke door de overdragende partij in eigendom zullen worden overgedragen aan de gemeente Deventer, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, moet de onderhavige bepaling (voorzover nog van toepassing als kettingbeding aan elke nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de overdragende partij worden opgelegd en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van eveneens één honderd duizend gulden (f 100.000,00), ten behoeve van de overdragende partij, door de verkrijgende partij casu quo

haar opvolger in eigendom of genot, die verzuimt deze bepaling op te leggen, aan te nemen of te doen aannemen.

Enzovoorts."

deel 5920 nummer 55

"2.a. Aan de Stegge en/of haar rechtsopvolgers nemen van de gemeente over de harerzijds aangegane verplichting tegenover de Evangelisch Lutherse Gemeente Deventer, zoals die is omschreven in de akte van transport, verleden voor notaris Mr. Willem Frederik Jacob Fischer, ter standplaats Deventer op vijftien oktober negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle op achttien oktober daaraanvolgende, in deel 1675, nummer 28, woordelijk luidende:

"a. dat de gemeente Deventer zich verplicht, na afbraak van het perceel Smedenstraat 178, de gevel tussen de percelen Smedenstraat 176 en 178, welke gevel dan de zijgevel van het perceel Smedenstraat 176 (het kerkgebouw van de Evangelisch Lutherse Gemeente) zal uitmaken, op haar kosten onder de overbouw van het perceel Smedenstraat 176 recht te trekken, met aanpassing zowel uit- als inwendig aan de bestaande bebouwing en

b. dat het strookje grond, dat als gevolg van de bouw van de nieuwe zijgevel, hiervoren bedoeld, deel zal gaan uitmaken van het perceel Smedenstraat 176, om niet weder aan de Evangelisch-Lutherse Gemeente zal worden overgedragen, zullende de kosten, op de akte van overdracht vallende, voor rekening van de Evangelische-Lutherse Gemeente komen.

In verband met een wijziging in de huisnummering dient thans voor het perceel "Smedenstraat 178" gelezen te worden "Smedenstraat 280" en voor het perceel "Smedenstraat 176" dient gelezen te worden "Smedenstraat 276 en 278".

Aan de Stegge en/of haar rechtsopvolgers, vrijwaren de gemeente voor eventuele aanspraken welke de Evangelisch Lutherse Gemeente te Deventer terzake deze verplichtingen jegens de gemeente kan doen gelden;

2.b. Aan de Stegge of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding of bezwaring met een zakelijk genotsrecht van het bij deze akte, verkregen onroerend goed, het onder 2.a. gemaakte beding alsmede dit beding en het hierna onder 2.c te melden beding aan de nieuwe verkrijger(s) in de akte van verkrijging van de eigendom of zakelijk genotsrecht, op te nemen;

2.c. Aan de Stegge of opvolgende verkrijger is bij niet-nakoming van de hierboven onder 2.a en 2.b omschreven verplichtingen - na daarvan door burgemeester en wethouders van Deventer schriftelijk in kennis zijn gesteld - voor elke volle maand, gedurende welke zij in verzuim is, een boete aan de gemeente Deventer verschuldigd van vijftien duizend gulden (f 15.000,00), zulks onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding en de verplichting van Aan de Stegge of opvolgende verkrijgers tot nakoming van deze verplichtingen.

Enzovoorts.

8. Aan de Stegge of opvolgende verkrijgers zijn verplicht om met de gemeente eennadere regeling te treffen omtrent het gebruik van de parkeerplaatsen op de begane grond welke in het kader van het op te richten gebouwencomplex zullen worden gerealiseerd en uitgegeven voor het personeel van de Rijksgebouwendienst, om deze aan de gemeente ter beschikking te stellen voor gebruik als openbare parkeerplaatsen op de navolgende tijdstippen:
op elke koopavond vanaf zes uur (18.00 uur) tot tien uur (22.00 uur) (thans

donderdagavond) en op alle zaterdagen en zondagen gedurende vierentwintig uur per dag. Voor het gebruik door de Rijksgebouwendienst van de openbare gemeentelijke parkeerplaatsen op de begane grond zal eveneens een nadere regeling worden getroffen.

9. De bepaling in artikel 8 hiervoor vermeld alsmede deze bepaling zal bij elke vervreemding in eigendom of zakelijks genotsrecht van het geheel of gedeelte van de hiervoor vermelde onroerende goederen aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Deventer worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van één honderd duizend gulden (f 100.000,00) aan de gemeente Deventer en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt, op te leggen te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Deventer. Enzovoorts."

deel 5920 nummer 56

"1. Het opstalrecht wordt gevestigd voor een periode van één honderd jaar. Het opstalrecht gaat in op de dag van overschrijving van de onderhavige akte in de openbare registers van het kadaster, en eindigt mitsdien op de datum, dat één honderd jaren daaraanvolgend zijn verstreken.

2.a. Het opstalrecht zal na verloop van de hiervoor onder 1. Genoemde periode van rechtswege zijn beëindigd zonder dat enige aanzegging - hoe ook genaamd is vereist, tenzij voor het verloop van deze periode schriftelijke overeenstemming is bereikt omtrent verlenging van het opstalrecht.

b. Indien de opstalhouder daarom verzoekt zal de gemeente te harer beoordeling bezien, of verlenging van het opstalrecht haar instemming kan hebben. In het bevestigende geval staat het de gemeente vrij van deze overeenkomst afwijkende of aanvullende voorwaarden te bedingen.

c. Indien de opstalhouder verlenging van het opstalrecht wenst zal zij dit twee jaar voor het einde van het opstalrecht schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken.

3. De gemeente zal bij het einde van het opstalrecht tot generlei vergoeding van de door de opstalhouder gestichte gebouwen en of werken gehouden zijn. De opstalhouder heeft het recht om voor het einde van het opstalrecht de aanwezige gebouwen en of andere werken te slopen en weg te nemen, mits geen schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de gemeente, dan wel dat toegebrachte schade binnen veertien dagen na aanzegging door gemeente door de opstalhouder wordt hersteld zulks ten genoegen van die gemeente, bij gebreke waarvan de gemeente na schriftelijke aanzegging op kosten van de opstalhouder de schade kan doen herstellen. Indien de opstallen niet worden gesloopt treedt de gemeente bij het einde van het opstalrecht van rechtswege in de eigendom van de opstal.

4. De opstalhouder is voor de duur van het opstalrecht een jaarlijkse vergoeding verschuldigd van tien gulden (f 10,00) welke jaarlijks vooraf moet worden voldaan door overmaking op postrekening nummer 826087 ten name van de gemeente Deventer, voor het eerst bij het verlijden van de onderhavige akte.

5. Tussentijdse beëindiging van het opstalrecht door opzegging door één der partijen is uitgesloten.

6.a. Aan de Stegge verplicht zich tegenover de gemeente, met de bouw van het zogenaamde Hardoncomplex overeenkomstig de tekeningen als hiervoor vermeld een aanvang te nemen binnen een half jaar na heden.

- De bouwwerkzaamheden voor de oprichting van dit complex dienen binnen vier honderd veertig werkbare dagen na de aanvangsdatum te zijn afgerond.*
- b. Na afloop van deze periode is de gemeente met onmiddellijke ingang gerechtigd op de begane grond werken en/of bouwwerken uit te voeren zonder dat deze werkzaamheden door of vanwege de opstalhouder zullen worden gehinderd.*
- c. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer kunnen de termijnen als genoemd onder 6.a, op verzoek van Aan de Stegge verlengen.*
- 7. De gemeente is voornemens op de begane grond waarop respectievelijk waarboven het opstalrecht als vorenomschreven rust, parkeerplaatsen aan te leggen met eventueel daar bijbehorende voorzieningen.*
- 8. Aan de Stegge verplicht zich jegens de gemeente voor de onder 7. genoemde begane grond bij de bouw van het Hardonkcomplex een geheel vrije hoogte tussen het maaiveld (peil) en de onderkant van de eerste verdieping te realiseren van minimaal twee meter en tachtig centimeter, zulks met uitzondering van de op genoemde tekening nummer 530-101 geprojecteerde kolommen.*
- 9.a. Onverminderd het hiervoor onder 8. bepaalde, waarborgt de opstalhouder tegenover de gemeente een vrije doorgang tot de begane grond als aangegeven op de hiervoor genoemde tekeningen van Architectenbureau Kristinsson, alsmede een ongestoord genot door of vanwege de gemeente van de begane grond waarop, respectievelijk waarboven, het opstalrecht rust. De opstalhouder is ervan op de hoogte dat de begane grond gebruikt zal kunnen worden als openbaar parkeerterrein voor ondermeer personenauto's. De gemeente zal door de opstalhouder niet aansprakelijk worden gesteld voor, eventuele door of derde gebruikers onder welke titel dan ook, ondervonden overlast ten gevolge van het gebruik als openbaar parkeerterrein.*
- b. Onder overlast is niet mede-begrepen eventuele materiële schade aan het gebouw - in het bijzonder de kolommen - ten gevolge van het gebruik door of vanwege de gemeente van de begane grond.*
- 10. De opstalhouder is niet gerechtigd de opstal anders te exploiteren dan ten behoeve van het geprojecteerde parkeerdek en de kantoorruimten. Burgemeester en Wethouders van Deventer kunnen aan de opstalhouder van deze bepaling ontheffing verlenen, zonodig onder het stellen van voorwaarden.*
- 11. De opstalhouder is zonder schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van Deventer niet gerechtigd de opstal te slopen, behoudens het onder 3. bepaalde ten aanzien van de sloop bij het einde van het opstalrecht. Het onder 3. bedoelde recht van sloop ontstaat niet eerder dan jaar voor het einde van het opstalrecht.*
- 12. Het onderhoud en risico van het door de opstalhouder opgerichte gebouw, alsmede de hiervoor omschreven kolommen en fundering komt geheel voor rekening van de opstalhouder, zullende de gemeente verantwoordelijk zijn voor de door haar of harentwege aangelegde werken of bouwwerken op de begane grond.*
- 13. de opstalhouder aanvaardt het recht van opstal met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en plichten, lusten en lasten, daaronder in ieder geval mede-begrepen de lijdende erfdienstbaarheden, plichten en lasten welke verbonden zijn aan de thans met dit recht van opstal bezwaarde grond.*
- 14. Alle lasten en belastingen welke terzake van het recht van opstal zullen worden geheven,*

komen voor rekening van de opstalhouder.

15. Voorzoveel de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen van de opstalhouder tegenover de gemeente bij vervreemding of bezwaring van het opstalrecht niet of niet-volledig op de opvolgende verkrijger overgaan door de verbondenheid van die verplichting aan de eigendom van het opstalrecht zelve, zal de opstalhouder en haar opvolgende verkrijger verplicht zijn al deze bepalingen als genoemd onder 1 tot en met 16 op te leggen aan de opvolgende verkrijgers bij gehele of gedeeltelijke vervreemding of bezwaring van het opstalrecht.

16. De opstalhouder op opvolgende verkrijger zijn bij niet-nakoming van de verplichtingen welke uit deze overeenkomst voortvloeien, speciaal die bepalingen welke genoemd zijn onder 6.a, 8, 9.a, 10, 11 en 15 van deze akte, na daarna door Burgemeester en Wethouders van Deventer schriftelijk in kennis te zijn gesteld, voor elke overtreding of niet-nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftien duizend gulden (f 15.000,00) voor elke week dat de overtreding voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming der overeenkomst en of schadevergoeding.

Enzovoorts;

dat bij akte houdende vestiging van het recht van opstal op twintig mei negentienhonderd achtentachtig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Zwolle op vierentwintig mei daarna in deel 5920, nummer 55, door de gemeente, als grondeigenaar, aan Aan de Stegge is verleend het zakelijk recht van opstal tot het oprichten en in eigendom hebben van respectievelijk funderingen en kolommen op- alsmede een gebouw boven de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 8318, 8320, 8322, 8325, 8446, 8447, 8890, 8922, 11514, 11515, 11516, allen gedeeltelijk en 8324 geheel;

dat partijen ten vervolge- en in aanvulling op voormelde akte nader zijn overeengekomen:

a. dat voormeld opstalrecht tevens zal inhouden het recht tot het aanleggen en hebben van parkeerplaatsen op de begane grond van voormelde kadastrale percelen en het bouwen en hebben van een parkeerkelder onder de begane grond van deze percelen;

b. dat voormeld recht van opstal zich tevens zal uit strekken tot drie stroken grond, deel uitmakende van voormelde gedeeltelijke kadastrale percelen nummers 8322, 8922, en 11516, welke evenwijdig lopen- en grenzen aan de Smedenstraat, zoals nader aangegeven met een donkere kleur op een aan deze akte en aan voormelde akte dedato twintig mei negentienhonderd achtentachtig gehechte niet voor overschrijving in de openbare registers bestemde- situatietekening nummer E 87-7A, en welk opstalrecht in het laatste geval meer in het bijzonder inhoudt het recht tot het hebben en houden van ventilatieroosters met bijbehorende werken ten behoeve van de parkeerkelder op en onder de grond; een akte houdende vestiging van een erfdienstbaarheid, op tien juli negentienhonderd negentachtig voor notaris Smalbraak, voornoemd, verleden, overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op elf juli negentienhonderd negentachtig, in deel 6340, nummer 55."

b. voormelde akte van tien juli negentienhonderd negentachtig, waarin met betrekking tot bedoelde erfdienstbaarheid het volgende staat vermeld, woordelijk luidend:

"De comparanten verklaarden bij deze over en weer als erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van en ten laste van:

a. de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie E, nummers 7858, 7852, 8318, 8447, 8320, 8890 en 11514, allen gedeeltelijk, en 7859 geheel, voorzover eigendom van de

vennootschap;

b. de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie E, nummers 11514, 11515, 11516, 8890, 8922, 8322, 8320, 8325, 8446, 8447, en 8318, allen gedeeltelijk, en 8324 geheel, voorzover eigendom van de gemeente;

welke percelen zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de vennootschap, welk recht werd gevestigd bij de hierna te vermelden akte;

c. de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie E, nummers 11515, 11516, 8922, 8322, 8321, 8325, 8443 en 8446, allen gedeeltelijk, voorzover eigendom van de Staat;

het recht van toegang casu quo uitweg en overweg om te gaan naar en te komen van de ter plaatse aan te leggen parkeervoorzieningen casu quo de te bouwen parkeeraccommodatie en de Binnensingel casu quo Gibsonstraat (openbare straatweg), op de wijze als is aangegeven op de betreffende tekeningen van het Architecten- en Ingenieursbureau Kristinsson te Deventer; welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een tijdvak gelijk aan de periode van voormeld opstalrecht, te weten tot vierentwintig mei tweeduizend achtentachtig.

De comparanten verklaarden dat de vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt om niet en plaatsvindt ten vervolge- en in aanvulling op de akte van eigendomsoverdracht op twintig mei negentienhonderd achtentachtig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Zwolle op vierentwintig mei daarna, in deel 5920, nummer 55 en de akte houdende vestiging van het recht van opstal op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden en overgeschreven ten voormelde hypotheekantore, in deel 5920, nummer 56."

c. voormelde akte van zes mei negentienhonderdachtennegentig, in welke akte onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidend:

"G. VERLENING ERDIENSTBAARHEDEN

ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen wordt/worden door de juridisch eigenaren en koper hierbij:

1. ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan juridisch eigenaar Hardonk toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12457 (oud 12029) al die erfdienstbaarheden verleend die nodig zijn om de bestaande situatie te handhaven;

2. ten behoeve van het verkochte en ten laste van het aan juridisch eigenaar Hardonk in eigendom toebehorende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12457 (oud 12029), welk perceel gelegen is tussen de aan koper verkochte percelen, de erfdienstbaarheid verleend van overbouw, met dien verstande dat:

**de bestaande op- en afritten naar de parkeerkelder en het parkeerdek, alsmede inrit voor bevoorrading/laden en lossen van de winkels te allen tijde vrij zullen moeten blijven en een vrije hoogte moeten hebben van drie meter respectievelijk vier meter vijftig centimeter gerekend vanaf het straatniveau;*

**de eigenaar van het heersend erf voor zijn rekening zorg moeten dragen voor permanent toereikende dag- en nachtverlichting ter plaatse van de inrit naar de parkeergarage (zulks in verband met de verminderde lichtinval als gevolg van vorenbedoelde overbouwing)."*

B. akte van splitsing in appartementsrechten op elf juni tweeduizend vier verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst (destijds te Zwolle) in Register Hypotheken 4 op elf juni tweeduizend vier in deel 12491 nummer 74, waarin onder meer woordelijk staat

vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Onder de opschortende voorwaarde dat één der appartementsrechten met indexnummers 1 of 2 [indexnummers 7 of 5] aan een derde wordt overgedragen wordt bij deze ten behoeve van het appartementsrecht met indexnummer 2 [indexnummer 5] (de winkel) en ten laste van het appartementsrecht met indexnummer 1 [indexnummer 7] gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van weg casu quo voetpad om gebruik te maken, in de ruimste zin van het woord, van de laad- en losplaats gelegen op de begane grond."

69.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient de in Artikel 69.1 vermelde voorwaarden en bepalingen in acht te nemen.

**G HYPOTHEEK. OVERIGE BEPERKTE RECHTEN EN BESLAGEN.
GRONDEIGENAAR**

Artikel 5 Hypotheken

- 5.1 Vóór de wijziging waren volgens de administratie van het Kadaster de hierna vermelde hypotheken op het appartementsrecht met index 5 (voorheen tevens index 5) gevestigd: de hypotheken ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 3 deel 78087 nummer 84 en deel 78494 nummer 53.
- 5.2 De houder van de in Artikel 5.1 vermelde hypotheek heeft toestemming verleend voor de in deze akte opgenomen wijzigingen.

Artikel 6 Overige beperkte rechten. Geen beslagen. Grondeigenaar

- 6.1 Vóór de wijzigingen waren in de administratie van het Kadaster geen andere beperkte rechten dan de in Artikel 5 bedoelde hypotheken vermeld en evenmin waren beslagen vermeld.
- 6.2 Door de in onderdeel E opgenomen wijzigingen worden geen rechten van gerechtigden tot een erfdienstbaarheid verkort.
- 6.3 De Gemeente verleent hierbij als eigenaar van de percelen grond waarop het Opstalrecht Gibsonstraat en het Opstalrecht Smedenstraat zijn gevestigd toestemming voor de in onderdeel E opgenomen wijzigingen.

Artikel 7 Administratie Kadaster

In Artikel 5 en Artikel 6 wordt met de administratie van het Kadaster bedoeld de berichten hypotheekinformatie en de berichten eigendomsinformatie van vandaag van de vóór de wijzigingen bestaande appartementsrechten.

H DIVERSEN

Artikel 8 Notaris/Lexence

- 8.1 Partijen zijn er mee bekend en aanvaarden dat:
1. de Notaris verbonden is aan Lexence; en
 2. op de werkzaamheden en diensten van zowel Lexence als die van de Notaris en/of het overige notariaat van Lexence algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.
- 8.2 Een kopie van deze algemene voorwaarden is door Partijen ontvangen.

Artikel 9 Geen splitsingsvergunning. Woonplaats

- 9.1 Op de onderhavige wijziging splitsing is het verbod als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 niet van toepassing.

9.2 Ter zake van de uitvoering van de in deze akte vervatte overeenkomsten kiezen partijen woonplaats op hun adres als vermeld in het begin van deze akte.

I BIJLAGEN

Artikel 10 Bijlagen

10.1 Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht, die met deze akte worden ingeschreven in de Openbare Registers:

Splitsingstekening (inschrijving vanuit het depot).

10.2 Verder worden aan deze akte gehecht: drie onderhandse akten van volmacht.

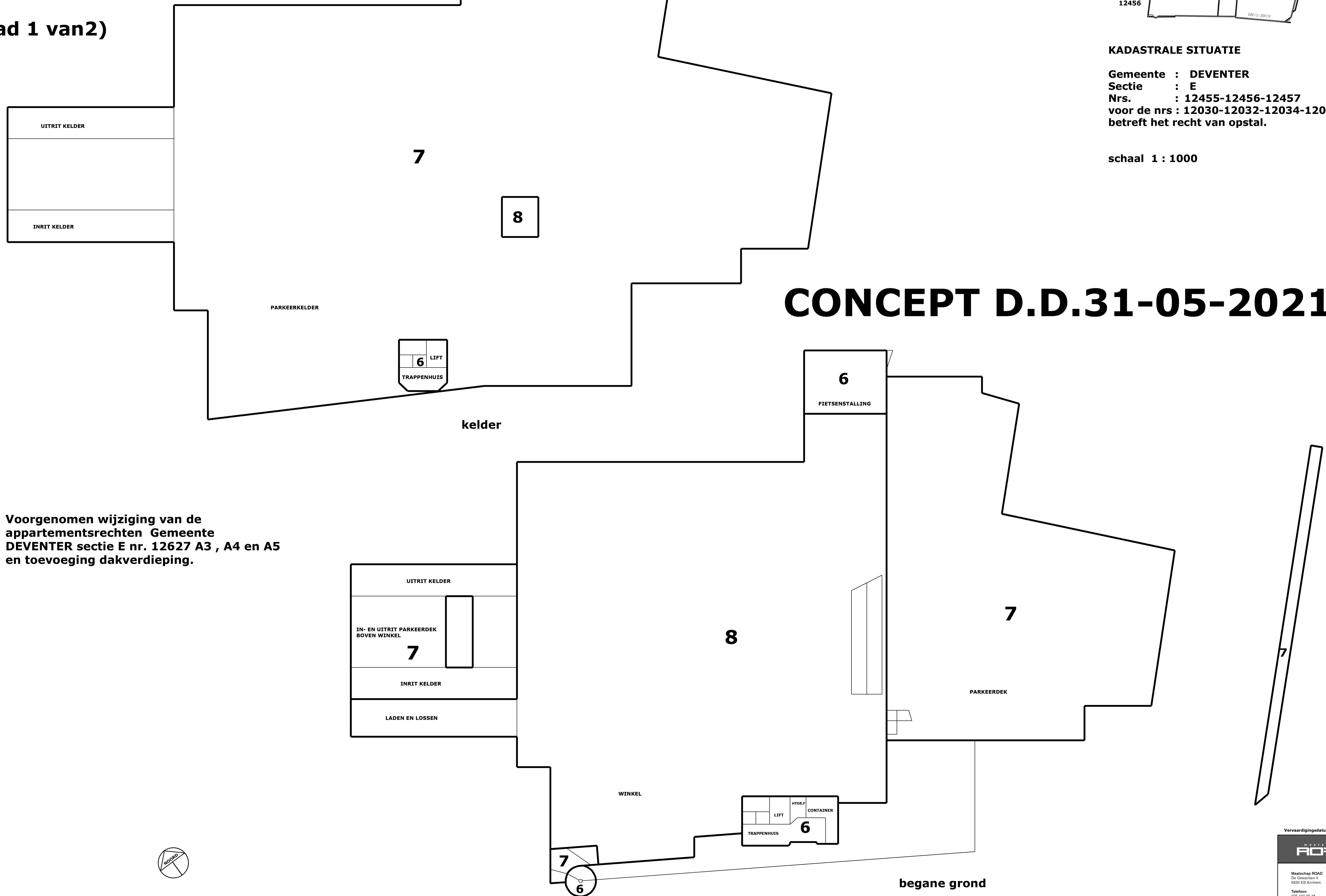
Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het begin van deze akte vermeld. Na mededeling aan de verschijnende personen van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor partijen of één of meer van hen uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaren de verschijnende personen van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met de inhoud en beperkte voorlezing van de akte in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

**APPARTEMENTSTEKENING
T.G. GIBSONSTRAAT 6-18
DEVENTER**

SCHAAL 1 : 200

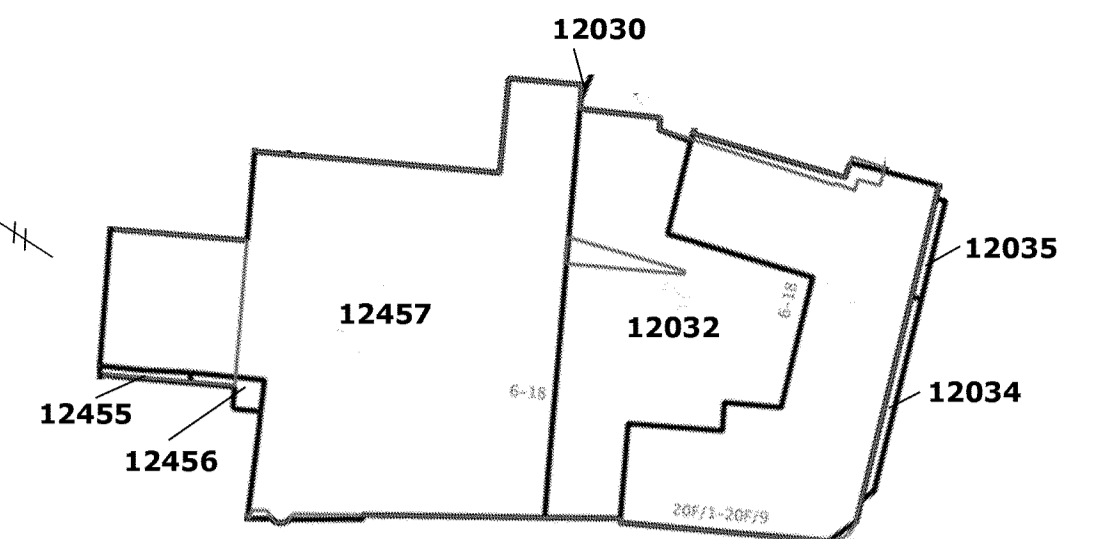
0 m 2 m 10 m

(Blad 1 van 2)



CONCEPT D.D.31-05-2021

Voorgenomen wijziging van de
appartementenrechten Gemeente
DEVENTER sectie E nr. 12627 A3 , A4 en A5
en toevoeging dakverdieping.



KADASTRALE SITUATIE

Gemeente : DEVENTER
Sectie : E
Nrs. : 12455-12456-12457
voor de nrs : 12030-12032-12034-12035
betreft het recht van opstal.

schaal 1 : 1000



Vervaardigingsdatum: 31-05-2021

ROAD

Maatschap ROAD
De Geuzenven 4
0630 EB Arnhem
E-mail: road@live.nl
Telefoon: 025 442 06 48
Mobiel: 06 29 44 83 10

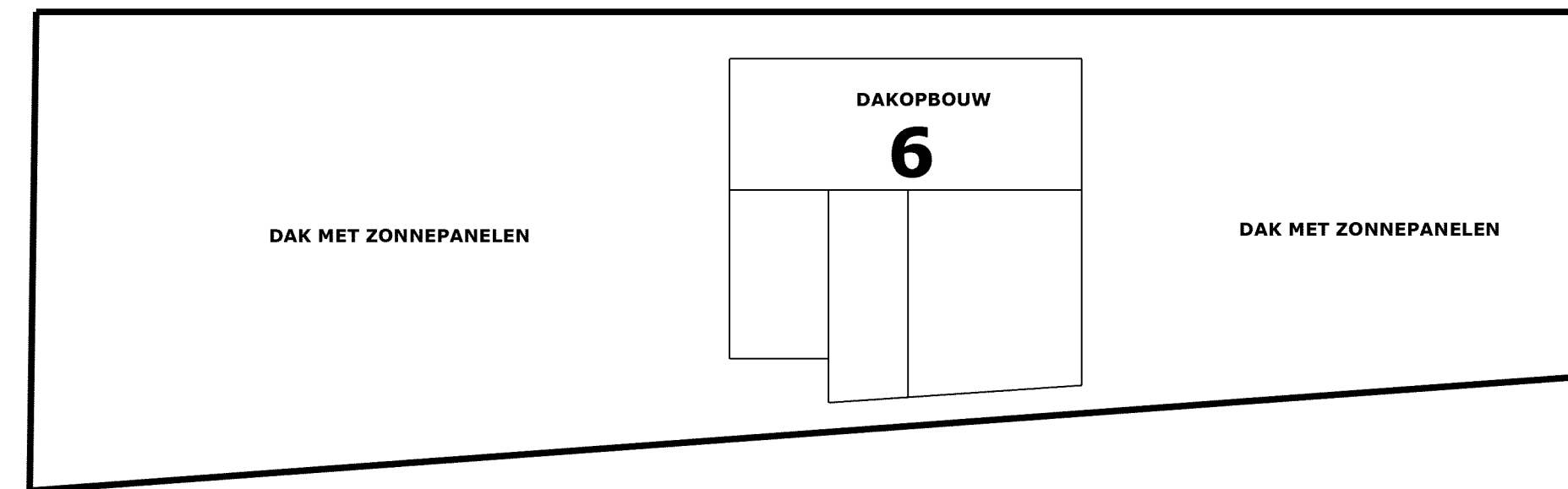
APPARTEMENTSTEKENING T.G. GIBSONSTRAAT 6-18 DEVENTER

SCHAAL 1 : 200

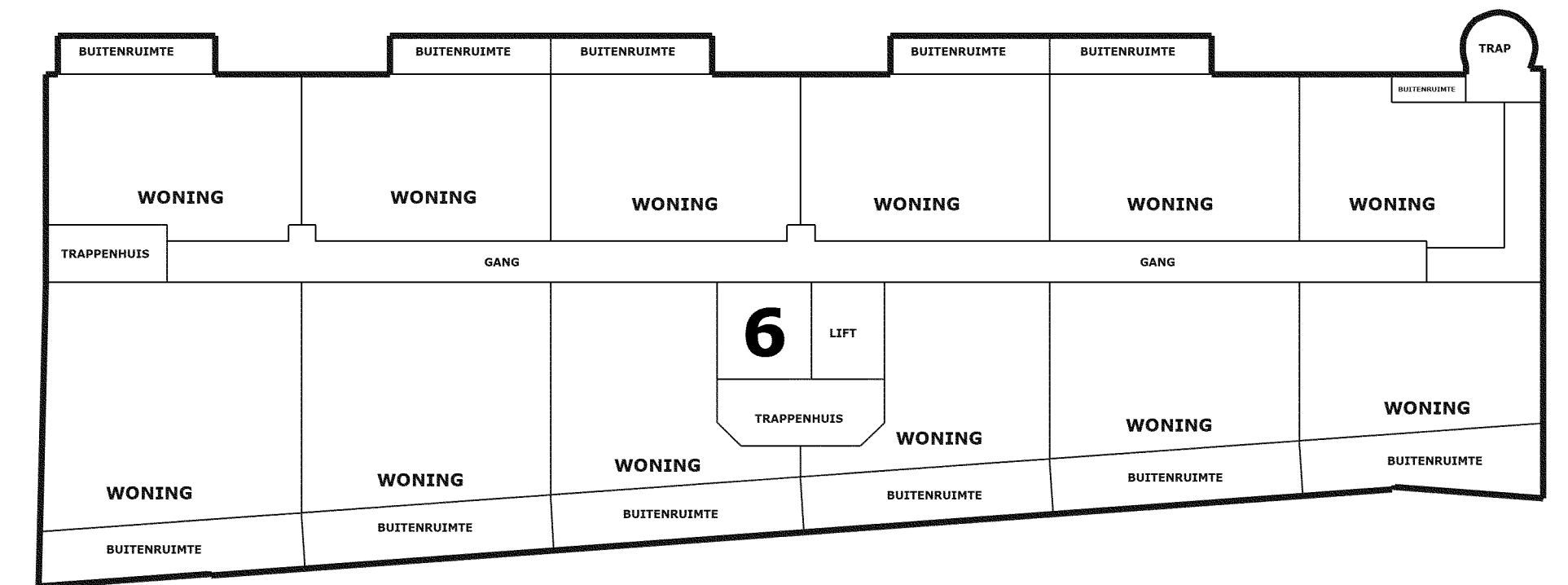


(Blad 2 van 2)

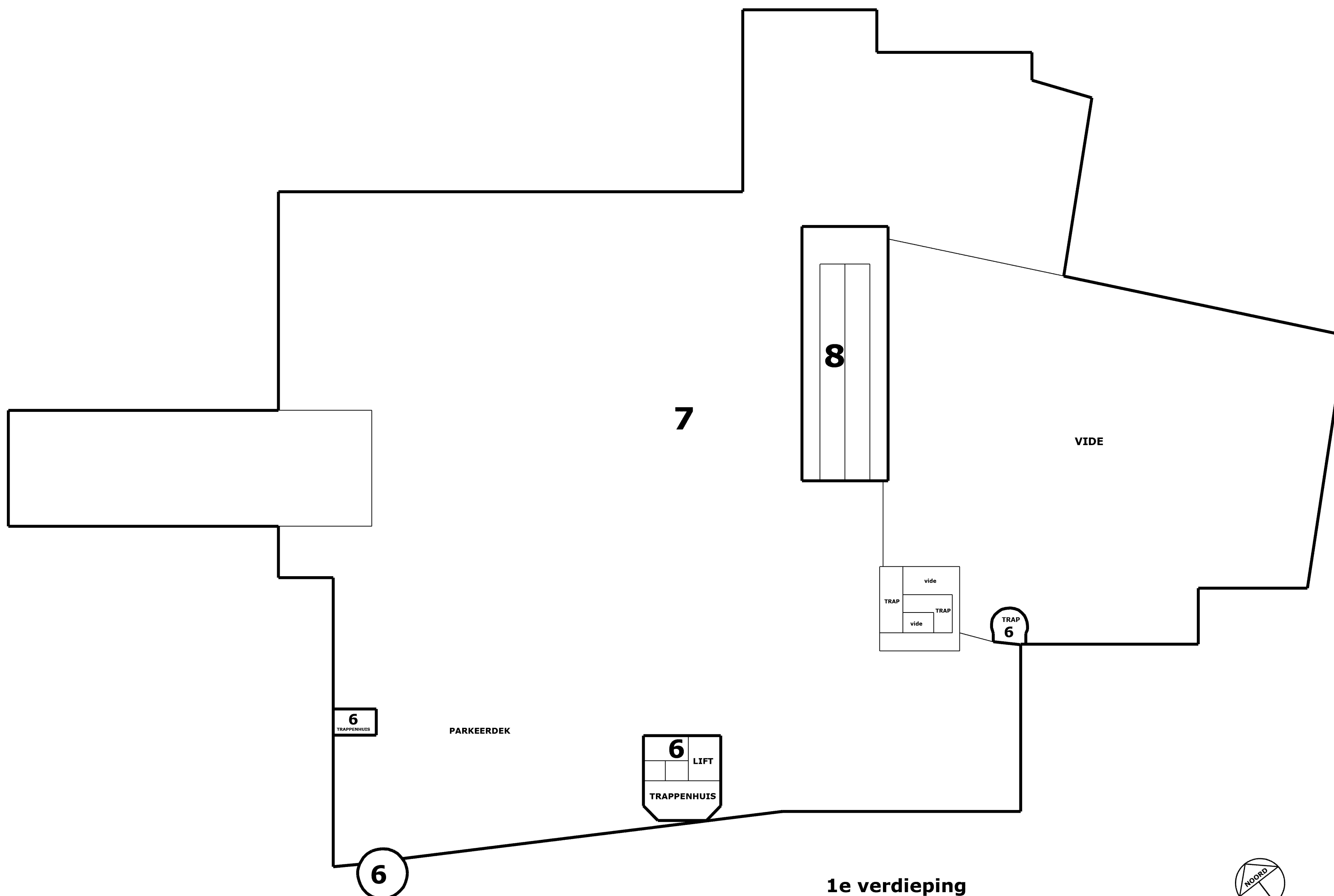
Voorgenomen wijziging van de
appartementenrechten Gemeente
DEVENTER sectie E nr. 12627 A3 , A4 en A5
en toevoeging dakverdieping.



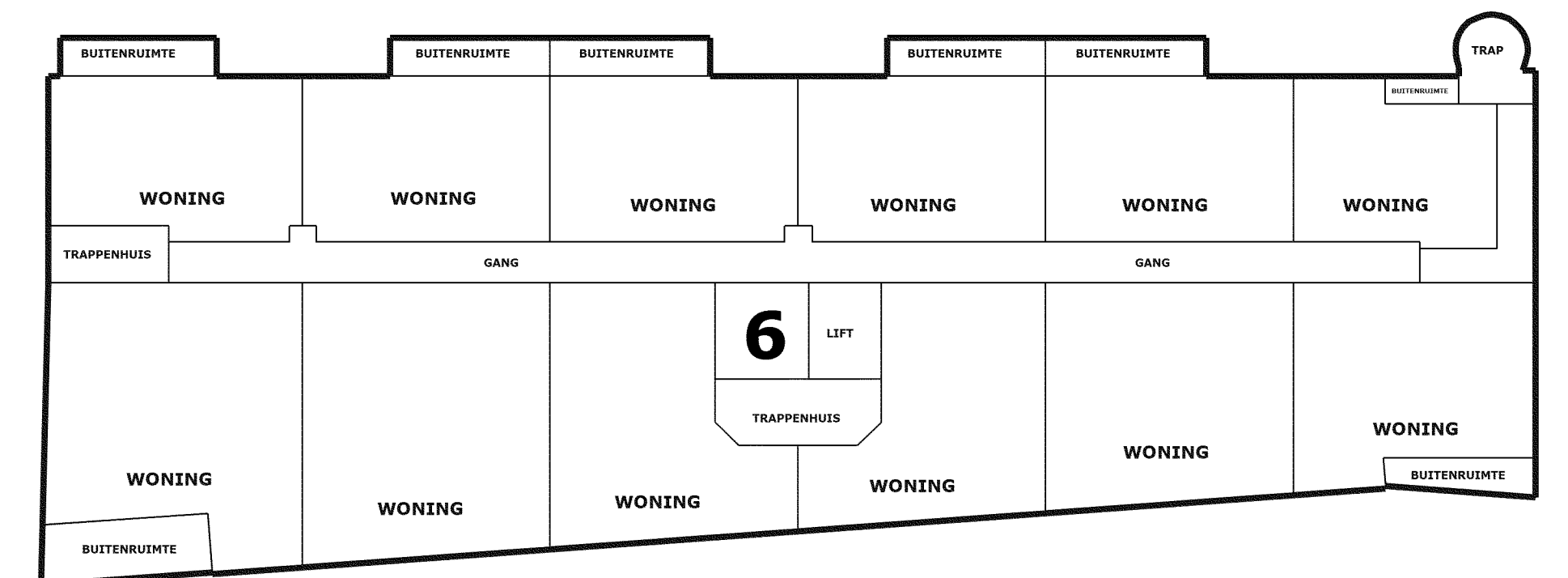
dakverdieping



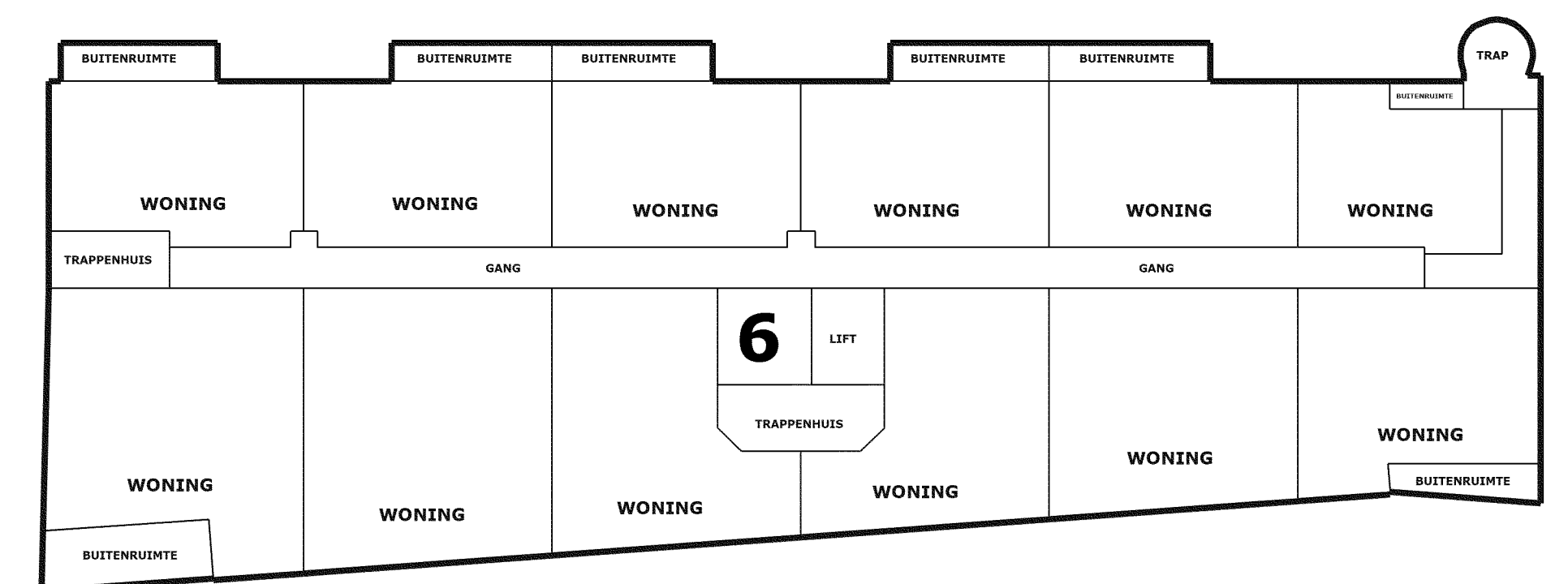
4e verdieping



1e verdieping



3e verdieping



2e verdieping

Vervaardigingsdatum: 31-05-2021

ROAD

Maatschap ROAD
De Gewanten 4
6626 ES Arnhem
Telefoon
026 442 06 48

E-mail
road@live.nl
Mobiel
06 29 44 83 19