

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op  
30-11-2023 om 14:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in  
deel 87671 nummer 127.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20231128100188.

De bewaarder.

## HOOFDSPLITSING

*Complex “Dichterskwartier, gelegen aan of nabij de Jan Luykenlaan, Couperuslaan en Handelsweg in het project “Dichterskwartier” te Harderwijk.*

Op dertig november tweeduizend drieëntwintig verscheen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:

de heer Hendrik Geert van Eijssden, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 3811 MH Amersfoort, Stationsstraat 77, geboren te Amersfoort op veertien april negentienhonderdtachtig, te dezen handelend als gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Dichterskwartier B.V.**, statutair gevestigd te Oostwold (gemeente Leek), kantoorhoudende te 3953 BA Maarsbergen, Andersteinweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76920585;  
hierna te noemen: **Gerechtigde**;
- b. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Harderwijk**, gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende te 3841 AA Harderwijk, Havendam 56, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50197576;  
hierna te noemen: **de Gemeente**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

### OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING

1. Gerechtigde is eigenaar van de volgende onroerende zaak:  
een perceel bouwterrein, met het daarop gerealiseerde wooncomplex (hierna te noemen: **het Gebouw**) omvattende onder meer:
  - a. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 1**), bestaande uit onder meer:
    - achtentachtig (88) appartementwoningen met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 1;
    - een commerciële ruimte welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 1;
    - twee (2) fietsenstallingen welke zich bevinden op de begane grond van Gebouwdeel 1;
    - entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht, liftoitloop op het dak), dakterras op de vijfde verdieping, hydrofoorroimte, technische ruimten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;  
alles met verder aanbehoren;
  - b. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 2**), bestaande uit onder meer:
    - zesenvijftig (56) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 2;

- twee (2) commerciële ruimten welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 2;
  - drie (3) vides welke zich bevinden op de begane grond van Gebouwdeel 2;
  - een dakterras welke zich bevindt op de eerste verdieping van Gebouwdeel 2;
  - een fietsenstalling welke zich bevindt in de kelder van Gebouwdeel 2;
  - een fietsenstalling welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 2;
  - entree('s), de ruimte(n) voor de WKO-installatie (zoals hierna gedefinieerd)/technische ruimte, algemene (verkeers)ruimten, gangen, galerijen, lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht, liftuitloop op het dak), dakterras, technische ruimten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;
- alles met verder aanbehoren;
- c. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 3**), bestaande uit onder meer:
- vijf (5) entrees, welke zich bevinden in de kelder, op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
  - veertig (40) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
  - schachten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;
- alles met verder aanbehoren;
- d. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 4**), bestaande uit onder meer:
- twee (2) entrees, welke zich bevinden in de kelder, de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
  - twaalf (12) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
  - schachten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;
- alles met verder aanbehoren;
- e. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 5**), bestaande uit onder meer:
- achttien (18) appartementwoningen met elk een loggia en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond, de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van Gebouwdeel 5;
  - zes (6) appartementwoningen met elk een loggia en een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste, tweede en derde verdieping van Gebouwdeel 5;
  - vierentwintig (24) bergingen met verder aanbehoren, welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 5;

- entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, liften (met bijbehorende machines, installaties, liftschachten, liftuitlopen op de daken), technische ruimten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;  
alles met verder aanbehoren;
- f. een stallingsgarage gelegen op in de kelder van het Gebouw, bestaande uit onder meer éénhonderdzesentachtig (186) stallingsplaatsen, rijbanen, hellingbanen, voetpaden, technische installaties, drie (3) fietsenbergingen, alsmede overige voorzieningen,  
alles met verder aanbehoren;
- g. een boven de stallingsgrage gerealiseerde daktuin, gelegen op de begane grond van het Gebouw, met vijf (5) vides, grondpakket, dakbedekkingssysteem, bestaande uit onder meer de volgende lagen casu quo werken:
  - wortelwerende laag ten behoeve van de beplanting;
  - beschermlaag;
  - scheidings- en glijlaag;
 groenvoorzieningen, straatwerk, meubilair, hek- en traliwerk, plantenbakken, verlichting, (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken en toegangspaden, alles met verder aanbehoren;
- h. een ruimte voor een warmte/koude-installatie of andere technische installatie welke zich bevindt in de kelder van het Gebouw;  
alles staande en gelegen aan of nabij de Jan Luykenlaan, Couperuslaan en Handelsweg in het project "Dichterskwartier" te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente **Harderwijk sectie D de nummers:**
  - **11494**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa negen (9) are drieënvijftig (53) centiare bedraagt;
  - **11497**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa één (1) are drieënzeventig (73) centiare bedraagt;
  - **11501**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa drie (3) are viereennegentig (94) centiare bedraagt;
  - **11502**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa dertien (13) centiare bedraagt;
  - **11504**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa zeven (7) are achtennegentig (98) centiare bedraagt;
  - **11506**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa achtentwintig (28) are tweeëndertig (32) centiare bedraagt;
  - **11509**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa tweeëntwintig (22) are zevenenzeventig (77) centiare bedraagt;
  - **11510**, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa acht (8) are zes (6) centiare bedraagt;
 welke percelen zijn belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wellsius Residential Fund 1 B.V., statutair gevestigd te Kampen,

hierna aangeduid als: **Registrergoed**.

2. Het Registrergoed is door de Gerechtigde (met meer registrergoederen) in eigendom verkregen:
  - deels (voor wat betreft de thans vervallen kadastrale percelen met nummers 4654, 4761, 7311, 11235 en 11266) door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op dertien januari tweeduizend twintig in deel 77234, nummer 135, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs en afstand van ontbindingsrechten, op tien januari tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. L.W. Kelterman, notaris te Amsterdam;
  - deels (voor wat betreft het thans vervallen kadastrale perceel met nummer 4759) door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zes augustus tweeduizend twintig in deel 78732, nummer 16, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs, op zes augustus tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. T. van der Veur, destijds notaris te Groningen;
  - deels (voor wat betreft het thans vervallen kadastrale perceel met nummer 4760) door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zestien januari tweeduizend twintig in deel 77265, nummer 123, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs en afstand van ontbindingsrechten, op zestien januari tweeduizend twintig verleden voor mr. W.J. Doorn, notaris te Ermelo.

#### **OMSCHRIJVING VOorgenomen SPLITSING**

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registrergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voormeld Registrergoed is uitgelegd in een tekening van alle lagen bestaande uit zeven (7) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van voormeld wetboek.
3. Blijkens een aan deze akte gehecht het bewijs van in depotname is bedoelde tekening op negenentwintig november tweeduizend drieëntwintig goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die daarbij heeft vastgesteld dat de complexaanduiding zal zijn: 11512-A en dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20231128100188 (**Bijlage 1**).
4. Bedoelde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht (**Bijlage 2**).
5. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende appartementsrechten ontstaan:
  1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 1, omvattende:

- a. achtentachtig (88) appartementwoningen met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 1;
- b. een commerciële ruimte welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 1;
- c. twee (2) fietsenstallingen welke zich bevinden op de begane grond van Gebouwdeel 1;
- d. entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht, liftuitloop op het dak), dakterras, hydrofoorroimte, technische ruimten, trappenhuisen, alsmede overige voorzieningen;

alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de pui, balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de vierde verdieping van Gebouwdeel 1 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluik en liftuitloop), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 1 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, een dakterras op de vijfde etage van Gebouwdeel 1, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, leidingschachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliowerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen;
- 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, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, hydrofoor/-foren, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan de Jan Luykenlaan 200 tot en met 376 te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D**

**complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 1**, uitmakende het drieduizend achthonderddertien/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste (3.813/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 2, omvattende:
  - a. zesenvijftig (56) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 2;
  - b. twee (2) commerciële ruimten welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 2;
  - c. drie (3) vides welke zich bevinden op de begane grond van Gebouwdeel 2;
  - d. een dakterras welke zich bevindt op de eerste verdieping van Gebouwdeel 2;
  - e. een fietsenstalling welke zich bevindt in de kelder van Gebouwdeel 2;
  - f. een fietsenstalling welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 2;
  - g. entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, galerijen, lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht, liftuitloop op het dak), technische ruimten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen; alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
    - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de vierde verdieping van Gebouwdeel 2 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluik en liftuitloop), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 2 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, *de ruimte(n) voor de WKO-installatie/technische installatie*, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, leidingschachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
    - hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen;
    - 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, alsmede de brievenbussen;
    - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene

beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;

- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan de Jan Luykenlaan 84 tot en met 198 te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 2**, uitmakende het vierduizend vierhonderdachtenveertig/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste (4.448/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 3, omvattende:
  - a. vijf (5) entrees, welke zich bevinden in de kelder, op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
  - b. veertig (40) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
  - c. schachten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;

alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

  - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de derde verdieping van Gebouwdeel 3 (inclusief de waterkerende lagen, en dakbedekking), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 3 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, leidingschachten, entrees, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, trappenhuizen, de (vlucht)trappen, gangen en hallen;
  - hek- en traliowerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen;
  - 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, alsmede de brievenbussen;
  - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de



bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;

- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan de Jan Luykenlaan 2 tot en met 80 te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 3**, uitmakende het tweeduizend driehonderdvijfenveertig/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste (2.345/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 4, omvattende:
  - a. twee (2) entrees, welke zich bevinden in de kelder, de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
  - b. twaalf (12) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
  - c. schachten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;
 alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
  - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de tweede verdieping van Gebouwdeel 4 (inclusief de waterkerende lagen, en dakbedekking), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 4 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, leidingschachten, entrees, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, trappenhuizen, de (vlucht)trappen, gangen en hallen;
  - hek- en traliwerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen;
  - 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, alsmede de brievenbussen;
  - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en

verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbovoorzieningen, AED;

- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan de Handelsweg 2, 2A, 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 10B en 10C te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 4**, uitmakende het vijfhonderdzeventig/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste (570/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 5, omvattende:
  - a. achttien (18) appartementwoningen met elk een loggia en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond, de eerste, tweede, derden en vierde verdieping van Gebouwdeel 5;
  - b. zes (6) appartementwoningen met elk een loggia en een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste, tweede en derde verdieping van Gebouwdeel 5;
  - c. vierentwintig (24) bergingen met verder aanbehoren, welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 5;
  - d. entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, liften (met bijbehorende machines, installaties, liftschachten, liftuitlopen op de daken), technische ruimten, trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen;

alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

  - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkonconstructies, de daken welke zich bevindt boven de tweede, derde en vierde verdieping van Gebouwdeel 5 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 5 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, leidingschachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
  - hek- en traliowerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en borstweringen;

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

alles met verder aanbehoren, gelegen aan de Couperuslaan 33-01 tot en met 33-24 te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 5**, uitmakende het drieduizend zeven/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste (3.007/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsgarage gelegen in de kelder van het Gebouw, bestaande uit onder meer éénhonderdzesentachtig (186) stallingsplaatsen, rijbanen, hellingbanen, voetpaden, technische installaties, drie (3) fietsenbergingen, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
  - a. in- en uitrit met bijbehorende (technische) voorzieningen, de verlichting met bijbehorende werken, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de nooduitgang(en), hek- en traliwerken en (vlucht)trap(pen),
  - b. de technische ruimten en installaties en overige voorzieningen;
  - c. de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
    - de afvoer van hemelwater;
    - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f. en g.
  - d. het plafond van de stallingsgarage en de daarboven gelegen constructieve en/of bouwkundige lagen, tot en met de waterkerende laag;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Jan Luykenlaan te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie D complexaanduiding 11512-A, appartementsindex 6**, uitmakende het éénduizend achtenzestig/vijftienduizend tweehonderdeenenvijftigste

(1.068/15.251<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

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

### **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

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

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

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

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

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

#### **Artikel 1**

#### **Definities**

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- Akte:  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Appartementsrecht:  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- Artikel:  
een artikel van het reglement;
- Beheerder:  
de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- Bestuur:  
het bestuur van de Vereniging;
- Dakbedekkingssysteem:  
*het dakbedekkingssysteem behorende bij de Daktuin, bestaande uit onder meer de volgende (constructieve en/of bouwkundige) lagen casu quo werken:*
  - wortelwerende laag ten behoeve van de beplanting;
  - bescherm laag;
  - scheidings- en glijlaag;
- Dakuin:  
*De gerealiseerde dakuin, welke dakuin is gerealiseerd op het op de*

*Splitsingstekening met grijs aangegeven gedeelte, tot welke Daktuin eveneens behoort:*

- *het Dakbedekkingssysteem, de inrichting, de bestrating, de verharding, het hek- en traliwerk (met uitzondering van de hekwerken welke onderdeel uitmaken van een Privé-gedeelte);*
- *het meubilair, de groenvoorzieningen en overige werken;*
- *vijf (5) vides met de bijbehorende randbeveiliging);*
- *de plantenbakken, de groenvoorzieningen en verder aanbehoren, de paden, alsmede de paden welke toegang geven tot de Daktuin casu quo het aangrenzend openbaar gebied,*
- *de verlichting met bijbehorende armaturen casu quo palen en overige werken en voorzieningen;*
- *de bebording en overige bewegwijzering,*
- *de (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken.*
- Boekjaar:  
het boekjaar van de Vereniging;
- Commissie:  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- BW:  
het Burgerlijk Wetboek;
- Eigenaar:  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- Gebouw:  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Gebruiker:  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- Gemeenschap:  
de in de splitsing betrokken goederen;
- Gemeenschappelijke Gedeelten:  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder een *Privé-gedeelte*; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- Gemeenschappelijke Ruimten:  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- Gemeenschappelijke Zaken:  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder *de Gemeenschappelijke Gedeelten*;
- Grond:  
de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Huishoudelijk Reglement:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- Jaarrekening:  
de jaarrekening van de vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Jaarverslag:  
het jaarverslag van de vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Meerjarenonderhoudsplan:  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- Onderappartementsrecht:  
een Appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- Ondereigenaar:  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- Ondersplitsing:  
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- Privé-gedeelte:  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Professionele Verhuurder:  
*woningcorporaties, beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;*
- Raad van Commissarissen:  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- Reglement:  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- Reglement van Ondersplitsing:  
het bij de Akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Reservefonds:  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- Splitsing:  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- Splitsingstekening:  
*de bij de Akte behorende tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;*
- Vereniging:

- de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - Vereniging van Ondereigenaars:  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - Vergadering:  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - Voorzitter:  
de voorzitter van de Vergadering.
  - WKO-installatie:  
*de installatie, met de bijbehorende warmtewisselaars, kabels, leidingen en overige voorzieningen en werken (waaronder eveneens begrepen de op de daken (niet zijnde de Daktuin) bevindende voorzieningen) voor de opslag van warmte en koude, voor welke installatie in na te melden titel een opstalrecht is gevestigd, ter zake waarvan wordt verwezen naar het citaat zoals opgenomen in onderdeel "Bijzondere lasten en beperkingen" van deze akte.*
  - Zonnepanelen:  
*de eventueel op de daken van het Gebouw casu quo op het dak (niet zijnde de Daktuin) van een Gebouwdeel bevindende fotonvoltaïsche zonnecellen, met bevestigingsmaterialen, omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.*
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 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. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen – verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.  
*Het gebruik van een Appartementsrecht mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke regelgeving.*
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.  
*Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter*

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

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

### Artikel 3

#### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

### Artikel 4

#### Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

### Artikel 5

#### Afwenden gevaar

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

### Artikel 6

#### Burenrecht

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

### Artikel 7

#### Publiekrecht

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



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

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

### Artikel 8

#### Aandelen in de Gemeenschap

*Ieder van de Eigenaars is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor het breukdeel waarvan de noemer telkens vijftienduizend tweehonderdeenenvijftig (15.251) bedraagt en de teller het voor de Appartementsrechten steeds bij de omschrijving van de Appartementsrechten vermelde aandeel in de Gemeenschap.*

*Bij het berekenen van de Aandelen zijn de oppervlakten van de Privé-gedeelten als grondslag gebruikt een en ander conform het aan deze akte gehechte breukdelenoverzicht (Bijlage 3).*

*Indien het daadwerkelijke aantal vierkante meters echter op enig moment mocht komen te wijzigen of anders mocht blijken te zijn dan hiervoor vermeld, zal dit nimmer tot aanpassing leiden van de hiervoor vermelde breukdelen.*

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

### Artikel 9

#### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn -tenzij in het Reglement anders is bepaald- voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, *met uitzondering evenwel van de uitkeringen uit de verzekeringen, die op grond van het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten of waartoe door de Vergadering is of wordt besloten. Deze uitkeringen zullen, voor zover niet aangewend tot herstel, de Eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in Artikel 19 lid 2 bepaalde.*
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling *dan wel op grond van andere (vergelijkbare) regelingen*, waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende (garantie- en/of waarborg)regeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt

moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

#### Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken *en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien*;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
  - m. *de schulden en kosten verbonden aan Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken die slechts dienstbaar zijn aan één Eigenaar of een bepaalde groep van Eigenaars worden gedragen en betaald door die Eigenaar voor het geheel, dan wel door die groep van Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 10.1. Wanneer er sprake is van bedoelde Eigenaars en wie tot die groep behoren zal worden vastgesteld bij Huishoudelijk Reglement, een en ander overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.3.*
- 10.3
- a. In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
  - b. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.
  - c. *Ingevolge het hiervoor in lid a. bepaalde en in aanvulling op artikel 10.2 gelden de volgende afwijkende kostentoedeling:*
    - 1. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de in de kelder van het Gebouw bevindende hydrofoorinstallatie en hydrofooruimte, worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 6, ieder voor een breukdeel waarvan de*

*teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaars in de totale Gemeenschap zijn gerechtigd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van bedoelde tellers;*

2. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Daktuin en alle daarin geplaatste attributen, voorzieningen en werken worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 5, ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaars in de totale Gemeenschap zijn gerechtigd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van bedoelde tellers.*
3. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte van het Gebouw, voor zover deze bouwtechnisch onderdeel uitmaken van Gebouwdeel 1 worden gedragen en betaald door de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 1;*
4. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte van het Gebouw, voor zover deze bouwtechnisch onderdeel uitmaken van Gebouwdeel 2, Gebouwdeel 3, Gebouwdeel 4, Gebouwdeel 5 en Gebouwdeel 6 worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 6, ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaars in de totale Gemeenschap zijn gerechtigd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van bedoelde tellers;*
5. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de gemeenschappelijke technische ruimte in de kelder van het Gebouw, welke ruimte uitsluitend dienstbaar is aan de Appartementsrechten met de indexnummers 4 en 5, worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 4 en 5, ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaars in de totale Gemeenschap zijn gerechtigd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van bedoelde tellers.*

- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als

waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

#### Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de **gezamenlijke Eigenaars** komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. *de Grond*, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, *de Daktuin (waaronder eveneens begrepen het Dakbedekkingssysteem)*, *de technische ruimte in de kelder*, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privégedeelte(n) of tussen Privégedeelten;
  - b. het hek- en traliewerk (*voor zover het geen hek- en traliewerk betreft dat toebehoort aan een Privégedeelte*);
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - d. *de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privégedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers*;
  - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de algemene beveiliging;
    - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
    - de gemeenschappelijke Arbo-voorzieningen;
 voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
  - g. de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
    - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
    - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;
  - h. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

## Artikel 12

### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

- 12.1 de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte *voor zover die kosten en schulden betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in Artikel 12 lid 2*, en
- 12.2 de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privégedeelte;
  - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;*
  - c. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas, alsmede van de deurkozijnen met de deuren en drempels, de aan de Privé-gedeelten grenzende gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), puien, balkons, balkonconstructies en de zich in voormelde gevels bevindende (al dan niet aan de balkons of terrassen grenzende) raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de zich in voormelde gevels bevindende deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen openslaande deuren en/of schuifpuien met schuifdeuren), een en ander met bijbehorend hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;*
  - d. *het schilderen en onderhouden (zowel inwendig als uitwendig) van de onder c. bedoelde kozijnen, ramen en deuren;*
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
  - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
  - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privégedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in *een dekvloer of een binnenwand*, 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 daken (inclusief de*

*waterkerende lagen, dakbedekking, schoorstenen, dakluiken en liftuitlopen) welke daken zijn gelegen boven de Privé-gedeelten, alsmede de op vorenbedoelde daken eventueel aanwezige Zonnepanelen en/of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren;*

- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige werkkasten, meterkasten, technische ruimten, plantenbakken, verkeersruimten, galerijen, entrees, hallen, gangen, trappenhuisen, bergingen, fietsenstallingen, liftmachines;*
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de hek- en traliwerken welke dienen ter afsluiting van de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten en de borstweringen van de Privé-gedeelten;*
- l. het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten en de hydrofoorinstallaties die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;*
- m. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
  - de verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en vloerverwarming in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
  - de lift(en);*
  - de hydrofoor/-foren;*
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;*
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
  - de beveiliging;*
  - de verlichting van de Privé-Gedeelten met bijbehorende armaturen;*
  - de droge blusleidingen;*
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;*
  - de sprinklerinstallatie;*

*die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;*
- n. het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deur-openerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de postkasten en/of brievenbussen;*
- o. het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die*

*dienstbaar zijn aan een Privégedeelte;*

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

### Artikel 13

#### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

### Artikel 14

#### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een vijf/tiende procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan



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

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
  - de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
  - de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde ( $1/12^e$ ) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. *De voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur eventueel na consultatie van de Leden.*
- De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
- Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 15.4 *Voor de periode dat een Professionele Verhuurder Eigenaar is van één of meer*

*Appartementsrechten, is die Professionele Verhuurder naar eigen keuze bevoegd de betalingen van de bijdragen aan het Reservefonds op te schorten en derhalve schuldig te blijven.*

*Indien de Professionele Verhuurder de door hem te betalen bijdragen als bedoeld in de vorige zin opschort, doet de Professionele Verhuurder daarmee tevens de toezegging aan de Vereniging om tot betaling (storting) in het Reservefonds over te gaan als volgt:*

- a. *zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is de Professionele Verhuurder verplicht terstond de door hem verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds te voldoen, voor zover deze bijdragen toe te rekenen zijn aan die uitgaven. Het Bestuur zal de Professionele Verhuurder daarna een verzoek doen om tot betaling over te gaan in welk verzoek aan de Professionele Verhuurder een betalingstermijn zal worden gegeven van vijftien (15) werkdagen, tenzij vanwege het spoedeisende belang van de uitgave een kortere betalingstermijn noodzakelijk is;*
- b. *bij overdracht van een Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 42 is de Professionele Verhuurder verplicht om de bijdragen aan het Reservefonds die per de datum van overdracht schuldig zijn gebleven te betalen (storten) aan de Vereniging in het Reservefonds uiterlijk op de datum van overdracht dan wel via de notariële afrekening bij de overdracht. Het bepaalde in de vorige zin is niet van toepassing indien:*
  - i) *de overdracht plaatsvindt aan een andere entiteit die kwalificeert als Professionele Verhuurders; én*
  - ii). *die andere entiteit zich jegens de Vereniging op gelijke wijze als de overdragende Professionele Verhuurder verbindt tot de voldoening van de door de overdragende Professionele Verhuurder verschuldigde bijdragen.*

*De betalingen van de bijdragen aan het Reservefonds van de Professionele Verhuurder worden verschuldigd en opeisbaar per het moment als bepaald in Artikel 15.4.a en Artikel 15.4.b.*

*Gedurende de periode dat de Professionele Verhuurder zijn betalingen van bijdragen aan het Reservefonds schuldig is gebleven (en deze betalingen derhalve nog niet opeisbaar zijn), zal de Professionele Verhuurder in (mogelijke afwijking) van Artikel 17.1 geen wettelijke rente verschuldigd zijn. Het in dit Artikel 15.4 bepaalde is uitsluitend van toepassing op bijdragen aan het Reservefonds en derhalve niet op bijdragen in het kader van lopende verplichtingen (exploitatiekosten).*

- 15.5 *Alle administratiekosten die de Vereniging maakt in verband met het bepaalde in Artikel 15.4, alsmede de kosten voor het innen van de betalingen en (eventuele) rente komen voor rekening van de betreffende Eigenaar*
- 15.6 *In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaren tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, waarin de Gemeenschappelijke Gedeelten zullen worden*

*opgeleverd.*

- 15.7 *Voorts is de Professionele Verhuurder verplicht ter zake van het vorenstaande zekerheid te stellen voor de uitgestelde betalingen indien de Vergadering daartoe besluit onder de door de Vergadering vast te stellen voorwaarden en bepalingen, die niet als onredelijk bezwarend voor de Professionele Verhuurder kunnen gelden; de hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de Professionele Verhuurder.*

## Artikel 16

### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.  
Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.  
De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een

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

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van 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 maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.  
*Indien de Eigenaar het niet eens is met de berekening van die kosten, is hij desalniettemin verplicht deze kosten onverwijld aan de Vereniging te vergoeden, waarna tegenbewijs is toegestaan.*

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk

toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.

*De Eigenaar die zijn Appartementsrecht 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 *storm-, brand/blus-, ontploffings- en waterschade (neerslag- en schade ten gevolge van lekkende leidingen inbegrepen), en voorts tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme, waarbij het eigenarenbelang binnen de opstalverzekering maximaal verzekert is conform de voorwaarden van de verzekeraar. Indien en zover een Eigenaar dit eigenarenbelang wenst te vergroten dient de betreffende Eigenaar dit belang voor eigen rekening en risico middels een eigen verzekering te verzekeren.* Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor ongevallen van vrijwilligers en voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, of voor rechtsbijstand.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten *inclusief sloop- en opruimkosten* van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. *De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten van de Appartementsrechten kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.* *De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.*
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging (*waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de Vereniging*). Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
- Gaat de verschuldigde uitkering *het in de algemene voorwaarden van de betreffende verzekeringsmaatschappij opgenomen bedrag* te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.
- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw,

draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.  
*Indien voor belendende Privé-gedeelten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan de normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars dat de betreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.*

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

##### Artikel 20

##### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

##### Artikel 21

##### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al

dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid;
- c. *de ingebruikgeving persoonlijk van aard is; en*
- d. *het Gemeenschappelijke Gedeelte en/of de Gemeenschappelijke Zaak bij het einde van die ingebruikgeving in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.*

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

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.5 *De Eigenaren zijn verplicht om de bouwkundige situatie te gedogen zoals die situatie zal zijn ontstaan bij de oplevering van het Gebouw, zulks ter legalisering van de eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties. Voorts zijn de Eigenaren verplicht om de instandhouding, het noodzakelijk onderhoud en de daarmee samenhangende werkzaamheden van deze bouwkundige situatie te gedogen.*

## Artikel 22

### Uitleg Akte en Splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
  - de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
  - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot



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

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

22.4 *Indien er verschil bestaat tussen de op de Splitsingstekening aangegeven begrenzingen van een Privé-gedeelte enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale grenzen anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de Splitsingstekening.*

#### 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).

*Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.*

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

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

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken (*anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht*), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.  
*Wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere Eigenaar/ Gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. Mocht deze toestemming zijn verleend, dan dient de kleur en het type van de voormelde voorwerpen alsmede de constructie door de Vergadering te worden bepaald, zulks teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor het gehele Gebouw gewaarborgd blijven en gevaarstelling wordt voorkomen.*
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 *Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw dienen te worden geduld.*

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en),

respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

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

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

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

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

*Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.*

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

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

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

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

##### Artikel 27

##### Gebruik Privé-gedeelten

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

- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 1:*

- woningen, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 1;
  - commerciële ruimte, welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 1;
  - fietsenstallingen welke zich bevinden op de begane grond van Gebouwdeel 1;
  - alles met verder aanbehoren;
  - voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 2:
    - woningen, welke zich bevinden op de eerste tot en met de vierde verdieping van Gebouwdeel 2;
    - commerciële ruimten welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 2;
    - een fietsenstalling welke zich bevindt in de kelder van Gebouwdeel 2;
    - een fietsenstalling welke zich bevindt op de begane grond van Gebouwdeel 2;
  - alles met verder aanbehoren;
  - voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 3:
    - entrees, welke zich bevinden in de kelder, op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
    - woningen, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping van Gebouwdeel 3;
  - alles met verder aanbehoren;
  - voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 4:
    - entrees, welke zich bevinden in de kelder, de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
    - woningen, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 4;
  - alles met verder aanbehoren;
  - voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 5:
    - woningen, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping van Gebouwdeel 5;
    - woningen, welke zich bevinden op de eerste, tweede en derde verdieping van Gebouwdeel 5;
    - woningen, welke zich bevinden op de derde verdieping van Gebouwdeel 5;
    - woningen, welke zich bevinden op de vierde verdieping van Gebouwdeel 5;
    - bergingen, welke zich bevinden in de kelder van Gebouwdeel 5;
  - alles met verder aanbehoren;
  - voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 6:
    - stallingsplaatsen, rijbanen, voetpaden en bijbehorende voorzieningen.
- b. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de

*Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen en voorts mits:*

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

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

- 27.2 a. *Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al dan niet met zijn gezin.*

*Verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of bed alsmede onderverhuur en/of onder-ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder een horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.*

- b. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het Privé-gedeelte een sex-shop, sex-club, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.*

- c. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van pensionbedrijf uit te oefenen noch verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:*

- *het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;*
- *het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker,*

*anders dan krachtens een huurovereenkomst voor een periode van vier weken of langer.*

- d. *In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.*
  - e. *De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. bedoeld, mits dat besluit wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. En mits de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.*
  - f. *Indien de Vergadering de in artikel 27.2 onder e genoemde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.*
- 27.3 *Elektriciteitsaansluiting in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages - waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars - mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.*
- 27.4 *Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van autowrakken, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering. Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelte (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen of aanhangwagens die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers. Ten aanzien van bedoelde afgesloten Privé-gedeelte geldt verder dat zij mede gebruik mogen worden voor kleine opslag en/of eventuele andere in het Huishoudelijke Reglement opgenomen doeleinden.*
- 27.5 *Het is niet toegestaan in een afgesloten Privé-gedeelte, zoals garageboxen en bergingen een beroep of bedrijf uit te oefenen, alsmede daar brandbare of explosieve stoffen op te slaan anders dan in het daarvoor bestemde reservoir van motorvoertuigen, een en ander als bedoeld in artikel 29.*
- 27.6 *Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.*
- 27.7 *In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.*

## Artikel 28

### Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

- 28.1 *De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient zodanig te worden aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 1070" of "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.*
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Een ten tijde *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

## Artikel 29

### Opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

## Artikel 30

### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Voor het Privé-gedeelte behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 6, geldt dit met name voor de verwijdering van olievlekken op de vloer(en) van de stallingsgarage. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé deuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van de deur- en raamkozijnen*

- inclusief deuren en ramen als bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder d.*
- 30.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.*
- 30.3 *Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.*
- 30.4 *De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.*
- 30.5 *De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.*
- 30.6 *Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.*
- 30.7 *De kosten voor het ontstoppen van leidingen in het Privé-gedeelte komen voor rekening van de betrokken Eigenaar, voor zover de Vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.*
- 30.8 *Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde Eigenaars of Gebruikers, komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de Vereniging.*
- 30.9 *De bewassing van de in de gevels en/of de Privé-gedeelten bevindende binnen- en/of buitenramen geschiedt voor rekening van de Eigenaar van het desbetreffende Appartementsrecht.*

#### Artikel 31

##### Collectieve voorzieningen

- 31.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen (waaronder de WKO-installatie) en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.*
- 31.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen en/of voorzieningen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze*



*installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen en/of voorzieningen.*

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

## Artikel 32

### Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 32.4 *Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere Privé-gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen, alsmede eventueel onderhoud hieraan, dienen te worden gedoogd door de Eigenaars casu quo Gebruikers in wier privé gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaars casu quo Gebruikers dienen ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot hun Privé-gedeelte.*

## Artikel 33

### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort, is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 *De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak casu quo constructieve laag overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan*

*de Daktuin, de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.*

*Het is voorts niet toegestaan diepwortelende bomen, planten, heesters en overige (groen)voorzieningen en/of werken aan te (doen) brengen en overigens al die handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen veroorzaken aan het Dakbedekkingssysteem en/of de onderliggende constructieve en/of waterkerende lagen.*

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en/of balkons *en/of andere buitenruimten* geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privégedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

#### Artikel 34

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

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

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

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

### Artikel 36

#### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

### Artikel 37

#### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.  
In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.  
Het Bestuur houdt *aan de hand ten van door het Bestuur ontvangen verklaringen* een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk

vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 *De Eigenaar stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.*
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 *Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 tot en met 37.3 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 *Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte

betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privégedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

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

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

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

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

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

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 *In geval van overdracht is het Bestuur en/of in opdracht van het Bestuur de in het eerste lid van artikel 61 genoemde administratief beheerder verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:*
  - a. *hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zaken van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede ter zaken van de bijdragen waarvoor de Eigenaar een bankgarantie heeft gesteld als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW; indien op het moment van overdracht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar aan de vereniging schuldig is, waaronder begrepen*

- eventuele schulden ten titel van energielevering en dergelijke, is het bestuur bevoegd van de betrokken eigenaar een aanvulling op de voorschotbijdragen te verlangen ter grootte van het te verwachten nadelig saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betrokken eigenaar, alsmede op marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald kunnen worden;*
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden;*
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;*
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en*
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die de bedoelde in de Artikel 42.2 onder c, daaronder niet begrepen de normale lasten, belasting en heffingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.*
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overdragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in Artikel 15.2 en 16.3 en de extra (voorschotbijdragen) als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.*
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaren is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.*
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.*
- 42.6 De Eigenaar is gehouden, in het geval van een bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW, er voor zorg te dragen dat de bijdragen waarvoor die bankgarantie is gesteld, per datum overdracht zonder enige inhouding en onvoorwaardelijk aan de Vereniging worden betaald.*
- 42.7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit artikel genoemde betalingsverplichting van de oude eigenaar casu quo vervreemder op dienst kosten voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.*
- 42.8 Het overdragen van een Appartementsrecht moet verkrijger daarvan onverwijld*

*schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.*

- 42.9 *Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.*
- 42.10 *Indien de vergoeding voor de eigendomsovergang een financiële bijdragen verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.*
- 42.11 *De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.*
- 42.12 *Een eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot zijn appartementsrecht aan de aspirant-verkrijger kopieën van het reglement, van het huishoudelijk reglement, van het in het derde lid van artikel 14 genoemde meerjarenonderhoudsplan, van de in eerste lid van artikel 16 bedoelde jaarrekening(en) en van de in het vierde lid van artikel 50 bedoelde notulen, al deze bescheiden met betrekking tot de op dat moment verstreken laatste vierentwintig maanden, te overhandigen.*

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

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

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden



afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

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

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

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

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

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

##### De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 *De naam van de Vereniging luidt: “Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Complex Dichterskwartier, gelegen aan of nabij de Jan Luykenlaan, Couperuslaan en Handelsweg te Harderwijk”; zij is gevestigd te Harderwijk.*
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaar.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

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

Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.

- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.  
Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.
- 47.8 De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij aansprakelijk conform hun respectieve in Artikel 8 bedoelde breukdelen jegens de financier aansprakelijk zijn., voor zover uit Artikel 10.3 geen andere kostenplichtigheid voortvloeit.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

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

#### *II. De Vergadering*

##### Artikel 49

##### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

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

- Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3. *Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering door het Bestuur niet binnen drie weken wordt bijeen geroepen- de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend- en niet binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn die verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.*
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.
- 49.7 *Het Bestuur kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de Gebruikers tot de Vergadering toe te laten en bij te laten wonen alsmede daarin het woord te voeren.*

#### Artikel 50

##### De vergadering: procedurevoorschriften

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

*Vergadering na goedkeuring daarvan door de Vergadering in behandeling worden genomen.*

- 50.3 *Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele vergadering bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.*
- 50.4 *In het geval de vergadering erin heeft bewilligd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel casu quo digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronisch casu quo digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.*
- 50.5 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### Artikel 51

##### Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen bedraagt: vijftienduizend tweehonderdeenenvijftig (15.251). Het aantal stemmen dat een individuele Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller in de breuk waartoe hij gerechtigd is tot de Gemeenschap.* Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

### Artikel 53

#### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een *adviseur* en/of jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
- De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.
- 53.3
- a. *Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn.*
  - b. *Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven.*
  - c. *De volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht.*
  - d. *Een volmachtgever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen.*
  - e. *Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.*

- f. *In geval van verdaging/of schorsing van de Vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.*
- g. *De in dit Artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende Vergadering te worden bewaard.  
Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de eigenaars.*

#### Artikel 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke

Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

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

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

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

Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- 56.2 *De beslissing over het gewone onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder a berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan deze onderhoudswerkzaamheden opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd, en voorts indien deze onderhoudswerkzaamheden op de jaarlijkse begroting staan begroot, dan wel indien het treffen van een spoedvoorziening is vereist. De beslissingen over het groot onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder b, voor welke werkzaamheden bij voorkeur een voorziening is of moet worden getroffen in het Meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 14 lid 3, berust bij de Vergadering, terwijl het Bestuur die werkzaamheden slechts kan opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering uitdrukkelijk is gemachtigd.*

- 56.3 De Vergadering beslist, *met inachtneming van eventuele architectenrechten, over de kleur van het algehele 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.  
*Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.*



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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. *het doen van buiten het in artikel 10 tweede lid sub a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;*
- b. *het doen van in artikel 10 tweede lid sub b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en verduurzamingsprojecten als bedoeld in de tweede volzin van het tweede lid van artikel, en al dan niet voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;*
- c. *het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het reservefonds;*
- d. *het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;*
- e. *het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;*
- f. *het verlenen, wijzigen of intrekken van toestemmingen als bedoeld in Artikel 27.1 onder b;*
- g. *het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2;*
- h. *ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;*
- i. *het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;*
- j. *het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in Artikel 56.5 onder i;*
- k. *het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijke Reglement;*
- l. *een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen;*

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

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

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

- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8 *Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vergadering komende verbouwingen, die een bij de Splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan maar niet een noodzakelijke wijziging van de Akte van splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering – met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het verwachten, kan tevens het besluit worden vastgesteld, welke Eigenaars in welke verhouding in dien kosten moeten bijdragen.*
- 56.9. *Een van Artikel 8 afwijkende verdeling van kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.*

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
- Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

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

zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### Artikel 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

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

en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

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

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- De functies van administratief Beheerder, technisch Beheerder en/of bouwtechnisch Beheerder kunnen in één persoon verenigd worden. Als eerste Beheerder wordt, vanaf datum oplevering van het Gebouw, voor de periode van*

*twee (2) boekjaren benoemd de heer Johannes Wagteveld, geboren te Oud-Beijerland op dertig september negentienhonderdzevenenzeventig, wonende te 3927 CP Renswoude, Ravenhorsterweg 6, handelend onder de naam **JW Vastgoed Advies**, kantoorhoudende te 6718 XN Ede, Bonnetstraat 29, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61591246.*

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

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

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

##### Artikel 63

##### Commissies

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

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### Artikel 64

##### Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en

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

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

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

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

overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

##### Artikel 66

##### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### Artikel 67

##### Geschillenbeslechting

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

#### **R. Indexering**

##### Artikel 68

##### Indexering

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

#### **S. Slotbepaling**

##### Artikel 69



### Slotbepaling

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

### **BENOEMING**

Bij deze wordt de heer Johannes Wagteveld, geboren te Oud-Beijerland op dertig september negentienhonderdzevenenzeventig, wonende te 3927 CP Renswoude, Ravenhorsterweg 6, ongehuwd en niet geregistreerd als partner bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van Vereniging voor de periode die eindigt direct na afloop van de eerste Vergadering van de Vereniging.

### **EERSTE BOEKJAAR**

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

### **OVERGANGSBEPALINGEN**

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

### **VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

De Gerechtigde en de Gemeente nemen in aanmerking dat:

- de Gemeente -met het oog op de realisatie van het Gebouw- met de rechtsvoorganger van de Gerechtigde op vijf april tweeduizend achttien een anterieure overeenkomst is aangegaan, welke overeenkomst is aangevuld met een overeenkomst de dato vier december tweeduizend negentien en een overeenkomst de dato achttien december tweeduizend negentien (hierna tezamen te noemen: **de Overeenkomst**).
- dat blijkens de gemelde titel van aankomst de dato tien januari tweeduizend twintig de rechtsvoorganger van de Gerechtigde middels contractsovername zoals bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek zijn rechtsverhouding volgend uit de Overeenkomst heeft overgedragen aan de Gerechtigde en dat de Gemeente met deze contractsovername heeft ingestemd;
- dat in de Overeenkomst onder meer woordelijk staat vermeld:

*“Afkoppeling hemelwater*

*7.12 Het hemelwater dient door Exploitant te worden afgekoppeld. Hiervoor dient Exploitant voor zijn rekening een plan op te stellen en er toetsing voor te*

*leggen aan de Gemeente. Exploitant dient een nog nader technisch uit te werken voorziening te treffen, waarbij als uitgangspunt geldt, voor zover technisch mogelijk en financieel haalbaar, het bergen, verwerken, en/of afvoeren van 60 mm regenwater per m2 verharding, waarbij maximaal 40 mm per m2 mag worden afgevoerd naar de Couperussingel. Alle hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van Exploitant.”*

Enzovoort

*“7.14 De aard en uitvoering van de te treffen voorziening zoals bedoeld in artikel 7.12 dient nader tussen Partijen te worden vastgesteld. Ongeacht deze aard en uitvoering dient de te treffen voorziening door Exploitant, in verband met het voldoen aan het bepaalde lid 12 van dit artikel bepaalde, voorzieningen dient te treffen die niet door de Gemeente in eigendom (zulle) worden overgenomen, dient Exploitant casu quo iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, deze voorziening(en) te onderhouden en in stand te houden en zo nodig te vervangen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 5.000,- per dag dat de overtreding voortduurt. Het bepaalde in dit artikel 7, leden 12 en 14 zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, middels het verlijden van een daartoe strekkende notariële akte en voorts conform de gebruikelijke bedingen en bepalingen van de notaris. De kosten voor het vestigen en instandhouden van de kwalitatieve verplichting komen voor rekening van Exploitant.”*

(einde citaat)

Vorenstaande verplichtingen worden bij deze door de Gemeente en de Gerechtigde aan de Vereniging opgelegd, welke verplichtingen bij deze door de Vereniging als eigen verplichtingen worden aanvaardt.

Ter nadere uitwerking van het bepaalde in de Overeenkomst komen de Gemeente, de Gerechtigde en de Vereniging hierbij overeen dat de hiervoor vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente. Het vorenstaande wordt bij deze door de Gemeente aanvaard.

Voor zover de in dit artikel genoemde bedingen niet als kwalitatieve verplichting aan Vereniging kunnen worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, is de Vereniging verplicht het in dit artikel bepaalde ten behoeve van de Gemeente in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.

Indien de Vereniging of zijn rechtsopvolger in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt de Vereniging of zijn rechtsopvolger aan de Gemeente een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00).

De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan de Gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Voor bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- (a) voor wat betreft de percelen met nummers 4654, 4761, 7311, 11235 en 11266:  
de hiervoor onder artikel 2.1(a) vermelde akte, in welke akte woordelijk staat vermeld:

#### **"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden en bijzondere bepalingen ten aanzien van het Verkochte wordt verwezen:*

- a. *voor wat betreft de percelen met nummers 11235, 4654 en 11266 naar voormelde akte van levering (deel 69785 nummer 119) waarin woordelijk staat vermeld:*  
**"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KWALITATIVE BEDINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN**

*De comparant sub 2 verklaarde dat koper er nog mede bekend is, dat het verkochte – voor wat de ondergrond betreft deel heeft uitgemaakt van door de gemeente Harderwijk als bouwterrein uitgegeven gronden en dat daarop van toepassing zijn de artikelen 8 tot en met 13 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk" zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Harderwijk de dato negen mei negentienhonderdéénenzestig nummer V/13 en vervat zijn in een akte van depot, verleden voor notaris Compaijen voornoemd, op éénentwintig december negentienhonderdéénenzestig en overgeschreven ten kantore van vermelde Dienst op negen januari negentienhonderdtweeënzestig n deel 3077 nummer 144. Genoemde algemene verkoopvoorwaarden worden geacht hier te zijn ingevoegd."*  
*Enzovoort.*

#### **"VERHUUR/HUUR**

*Bij deze is door de koper verhuurd aan de verkoper de inpandige middenspannings- en laagspanningsruimte, aan partijen voldoende bekend, zodat daarvan bij deze geen nadere omschrijving wordt verlangd en hierna ook aan te duiden als: het gehuurde;*

- *de huurovereenkomst wordt geacht te zijn ingegaan op één augustus negentienhonderdvierennegentig;*
- *de huurovereenkomst is aangegaan tegen een onveranderlijke jaarlijkse huurprijs van één gulden (f. 1.--), bij nabetaling te voldoen op de eerste augustus van elk jaar, voor de eerste maal op één augustus negentienhonderdvijfennegentig;*
- *de huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, met dien verstande, dat opzegging door koper, mits de verkoper aan zijn verplichtingen terzake van deze huurovereenkomst heeft voldaan, niet mogelijk zal zijn;*
- *de huurovereenkomst eindigt van rechtswege zodra de verkoper het gehuurde heeft verlaten;*
- *het gehuurde moet te allen tijde voor onderhoud en het herstellen van storingen toegankelijk zijn;*

- verkoper moet voor eigen rekening doen zorgdragen voor het aanbrengen van een zogenaamde sleutelkluis bij het toegangshek tot het parkeerterrein van het verkochte teneinde het gehuurde te allen tijde te kunnen bereiken;
- het onderhoud binnen het gehuurde alsmede van de beide toegangsdeuren daarvan komt geheel voor rekening van verkoper;
- de koper dient er voor zorg te dragen dat de functionaliteit van het gehuurde gewaarborgd blijft;
- op de onderhavige overeenkomst zijn overigens de wettelijke bepalingen, geldende voor verhuur en huur, zoveel mogelijk van toepassing."

Enzovoorts

#### **"ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN REGISTERGOEDEREN DOOR DE GEMEENTE HARDERWIJK**

De gemeente en koper zijn in voormelde koopovereenkomst overeengekomen dat op deze verkoop, koop en levering voorts van toepassing zijn hoofdstuk 1, hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3, voorzover daarvan hiervoor niet is afgeweken of reeds genomen, alsmede van hoofdstuk 5 de artikelen 5.2, 5.11 en 5.15 van de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van Registergoederen door de gemeente Harderwijk", hierna te noemen "Algemene Uitgiftevoorwaarden 1992", zoals deze zijn vastgesteld door de raad van de gemeente de dato zeventien december negentienhonderd twee en negentig, welke Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 zijn vervat in een akte op negen en twintig januari negentienhonderd drie en negentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr. E.J. Wemes te Harderwijk, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op een februari negentienhonderd drie en negentig in deel 11823 nummer 48 welke Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 geacht worden hier woordelijk te zijn opgenomen. Koper is met voormelde Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 bekend, heeft een afdruk daarvan ontvangen, onderwerpt zich aan de daarin vervatte bepalingen en verbindt zich tot nakoming van de daarin ten behoeve van de gemeente Harderwijk gemaakte bepalingen, welke verbintenis bij deze door de gemeente wordt aangenomen.

#### **VERDERE BIJZONDERE BEPALINGEN**

Partijen zijn verder met elkaar overeengekomen:

1. in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 lid b van de Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 is koper verplicht om uiterlijk binnen drie maanden na de dag waarop de beoogde bestemmingswijziging onherroepelijk is goedgekeurd de op de te stichten bebouwing betrekking hebbende bouwaanvraag bij de gemeente in te dienen.
2. a. de op het verkochte staande populier is door en voor rekening van de gemeente verwijderd;
- b. door of in opdracht en voor rekening van koper dient ter vervanging van de onder a. bedoelde populier op het verkochte een lindeboom te worden geplant;

3. a. door en voor rekening van koper dienen op het verkochte, ten behoeve van de bestaande vestiging op de hoek van de Hoofdweg en de Couperuslaan, twintig parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
- b. wanneer het verkochte wordt bebouwd dienen door en voor rekening van koper op het verkochte een vijf en tachtig/honderdste (1,85) parkeerplaatsen per een honderd (100) vierkante meter brutovloeroppervlak te worden gerealiseerd.

### **ERFDIENSTBAARHEID TEN BEHOEVE VAN DE CENTRALE ANTENNEINRICHTING**

*De gemeente en koper vestigen ter uitvoering van het van toepassing verklaarde artikel 5.15 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 de navolgende erfdienstbaarheid:*

*Ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5244 en ten laste van het verkochte wordt gevestigd de erfdienstbaarheid met de volgende inhoud: de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het dienend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, aan een of ander de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het dienend erf minst bezwaarlijke wijze, tot welk een en ander de eigenares van het dienend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het dienend erf is of te gelegener tijd zal kunnen worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf als voormeld aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdienstbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, uit het vorenstaande voortvloeiende, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenneinrichting.*

### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.11, 2.17 en 2.18 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden-1992 zijn de gemeente en koper verder nog overeengekomen:*

1. kapverbod  
*Koper mag de op het verkochte aanwezige bomen niet kappen of rooien of doen kappen of rooien zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
2. gedoogplicht
  - a. *Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten,*

- aanduidingsbordjes, pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in of boven het verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. Koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.*
  - c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.*
  - d. Koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.*
  - e. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- 3. gedogen beplanting nabij eigendomsgrens*  
*Koper moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van twee meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. Koper is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.*

*De verplichtingen voortvloeiende uit het hiervoor onder 1, 2, en 3 bepaalde worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente. Voormelde kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op het verkochte en gaan van rechtswege over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.”*

*Enzovoorts*

***"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

*Koper is er mee bekend dat het verkochte – voor wat de ondergrond betreft – deel heeft uitgemaakt van door de gemeente Harderwijk als bouwterrein uitgegeven gronden en dat daarop van toepassing zijn de artikelen 8 tot en met 13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk, vastgesteld door de raad van de gemeente Harderwijk bij besluit van negen mei negentienhonderdeenenzestig, nummer V/13, zoals deze zijn vastgehecht aan een akte van depot op eenentwintig december negentienhonderdeenenzestig voor de te Harderwijk standplaats gehad hebbende notaris B. Compaijen*

*verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op negen januari negentienhonderdtweeënzestig in deel 3077 nummer 144.”*

- b. *voor wat betreft het perceel met nummer 4761 naar voormelde akte van levering (deel 69982 nummer 7) waarin woordelijk staat vermeld:*

*“Partijen ter andere zijde verklaarde nog er mede bekend te zijn, dat het bij deze akte verkochte – voor wat de ondergrond betreft – deel heeft uitgemaakt van door de gemeente Harderwijk als bouwterrein uitgegeven gronden en dat daarop van toepassing zijn de artikelen 8 tot en met 13 van de Algemene*

*Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk, zoals deze zijn vastgehecht aan een akte van depôt, opgemaakt door mij, notaris, op een en twintig december negentienhonderd een en zestig en overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op negen januari negentienhonderd twee en zestig in deel 3077 nummer 144.*

*Bedoelde artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk luiden woordelijk als volgt:*

*“Artikel 8.*

- 1. De koper moet op het gekochte volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp, de in het verkoopbesluit omschreven bebouwing stichten.*
- 2. De koper is verplicht het gekochte voor de oplevering van de in het 1e lid bedoelde bebouwing behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.*
- 3. De koper mag de ten tijde van het passeren van de notariële akte van overdracht op het gekochte eventuele aanwezige beplanting niet rooien of doen rooien dan na overleg met en schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*

*Artikel 9.*

- 1. Binnen twee jaren na de dagtekening van de notariële akte van overdracht moeten de te stichten opstallen glas en waterdicht zijn.*
- 2. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de in het eerste lid genoemde termijn met een door hen te bepalen termijn verlengen.*

*Artikel 10.*

*De koper mag niet dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte overgaan, alvorens de daarop te stichten opstallen glas- en waterdicht zijn.*

*Artikel 11.*

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen-bij niet-nakoming van vorenvermelde voorwaarden – zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van de gemeente Harderwijk opleggen en wel bij niet-nakoming van:*

- a. *artikel 3 lid 1: een boete van eentwintigste deel van de definitieve koopsom, met een minimum van vijftig gulden voor iedere maand, gedurende welke de niet-nakoming voortduurt;*
- b. *artikel 8 lid 1 en 2 en artikel 9 lid 1: een boete van één tiende deel van de definitieve koopsom, met een minimum van vijftig voor iedere maand, gedurende welke de niet-nakoming voortduurt;*
- c. *artikel 8 lid 3; een boete van eenhonderd gulden;*
- d. *artikel 10: een boete gelijk aan het bedrag van de definitieve koopsom.*
2. *De ingevolge het eerste lid op te leggen boete moet worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.*
3. *De aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de overtreder tenminste dertig dagen tevoren per aangetekend schrijven op de niet-nakoming van de gestelde voorwaarde is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen dertig dagen na verzending van zodanig schrijven, ten genoegen van burgemeester en wethouders aan de betreffende voorwaarde is voldaan.*
4. *Bij toepassing van het bepaalde in het eerste lid onder a en b wordt de maand op dertig dagen gesteld en wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.*

#### *Artikel 12.*

1. *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onroerend goed is de koper of opvolgende verkrijger verplicht de verplichtingen, voor hem voortvloeiende uit de in de artikelen acht tot en met elf genoemde bepalingen, voor zover en voor zoveel daaraan nog niet is voldaan, alsmede de onderhavige bepaling aan zijn opvolger in de eigendom op te leggen, zulks op straffe van verbeurte van een boete gelijk aan het bedrag van de koopsom door de overdragende partij die dit verzuimt, en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Harderwijk.*
2. *Van de notariële akte van overdracht, welke als gevolg van de in het eerste lid bedoelde vervreemding wordt opgemaakt, moet een kopie of afschrift kosteloos aan de gemeente worden verstrekt onder mededeling van datum, deel en nummer betreffende de overschrijving daarvan in de registers ten hypotheekkantore.*
3. *De ingevolge het eerste lid verschuldigde boete moet worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.*
4. *De aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de overtreder tenminste dertig dagen tevoren per aangetekend schrijven op de niet-nakoming van de in het eerste lid vermelde bepaling opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen dertig dagen na verzending van zodanig*



*schrijven ten genoegen van burgemeester en wethouders aan genoemde bepaling is voldaan.*

*Artikel 13.*

*De boeten, bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder letter b en d., zullen indien de door de gemeente verkochte grond te eniger tijd in gedeelten aan derden is verkocht op de eigenaren dier gedeelten slechts verhaalbaar zijn voor een – naar de oppervlakte van de grond gerekend- evenredig gedeelte van de totale boete.”*

- c. voor wat betreft de percelen met nummers 7311 en 8593 naar voormelde akte van levering (deel 69785 nummer 118) waarin woordelijk staat vermeld:  
“Het betreft met name de bij akte op éénendertig januari negentienhonderdtweënzestig verleden voor B. Compaijen, destijds notaris te Harderwijk, ten behoeve van de gemeente Harderwijk gemaakte bepalingen, luidende als volgt:*
- 4. Het terrein mag uitsluitend worden gebezigd voor het bouwen en hebben van een rijwielstalling.*
- 5. enzovoorts.*
- 7. De koopster is verplicht het gekochte vóór de oplevering van het daarop gebouwde voor haar rekening behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders der gemeente Harderwijk; bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de koopster een boete van vijfhonderd gulden ten bate der gemeente Harderwijk, welke boete direct opeisbaar zal zijn.*
- 8. enzovoorts.*
- 9. Voor iedere maand gedurende welke niet is voldaan aan een van de onder 4 en 5 vermelde bepalingen, verbeurt de koper telkens een boete van tweehonderd zestig gulden ten bate van de gemeente Harderwijk, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders dier gemeente met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, bij toepassing van deze bepaling wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.*
- 10. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het voormelde onroerend goed is de koopster of opvolgende verkrijger verplicht de onder 4, 5, 6, 7 en 9 genoemde bepalingen voorzoveel deze alsdan nog voor uitvoering vatbaar zijn, alsmede de onderhavige bepaling op te nemen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van tweeduizend zeshonderd gulden door de overdragende partij die dit verzuimt, en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Harderwijk verschuldigd en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders dier gemeente, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*
- 11. De sub 9 en 10 bedoelde aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van de overtreden bepaling is opmerkzaam gemaakt en zal*

*achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders voornoemd aan de overtreden bepaling is voldaan."*

*Enzovoorts."*

*"Enzovoorts."*

### **"KOOPOVEREENKOMST**

*Partijen zijn in de Koopovereenkomst overeengekomen:*

#### **"8. PROJECT**

- 8.1 Verkoper en Koper zullen op de Overdrachtsdatum ter zake de positie van Verkoper met betrekking tot het Verkochte en het Project een contractsovername conform het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek van de rechtsverhouding van Verkoper volgend uit de Anterieure Overeenkomst overeenkomen. Verkoper is met de gemeente Harderwijk in overleg getreden over de contractsovername ter zake de Anterieure Overeenkomst en de scheiding daarin van de rechtsverhouding ter zake Dichterskwartier fase 3 enerzijds en de rechtsverhouding terzake het Verkochte en het Project anderzijds. Verkoper zal de inhoud van deze contractsovername met de gemeente Harderwijk afstemmen en zorgdragen voor een door de gemeente Harderwijk ondertekende versie van de contractsovername op de Overdrachtsdatum.
- 8.2 Naar aanleiding van het voornemen van Koper om op het Verkochte het Project te (laten) realiseren, heeft Koper in zijn due diligence zelf onderzocht of het door hem voorgenomen gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden is of zal worden toegestaan. In dit verband wordt uitdrukkelijk verwezen naar het hierna in artikel 19 bepaalde. Het risico dat de realisatie van het Project, dan wel het voorgenomen gebruik door Koper anderszins, niet is toegestaan op publiek- of privaatrechtelijke gronden, is geheel voor Koper en Koper heeft ter zake geen enkele aanspraak jegens Verkoper (behoudens voor zover elementen van het Project in deze Overeenkomst expliciet door Verkoper worden gegarandeerd). Koper zal zich er nimmer op kunnen beroepen dat het Verkochte niet de eigenschappen bezit die Koper verwacht(te) of meent te mogen verwachten of die benodigd zijn voor het door Koper beoogde gebruik daarvan, voor welk gebruik Verkoper niet in staat en ook niet in hoeft te staan.
- 8.3 Partijen verklaren dat ter zake de realisatie van het Project geen overeenkomsten met bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) bestaan, noch dat deze door Verkoper voorafgaande aan de Overdrachtsdatum zullen worden overeengekomen, behoudens voor zover blijken uit de Verkoopinformatie.  
Koper verklaart hierbij expliciet dat deze overeenkomsten ter realisatie van het Project door Koper en voor zijn rekening en risico zullen worden overeengekomen.
- 8.4 Koper verklaart bekend te zijn met de voorgenomen realisatie van Dichterskwartier fase 3 en erkent expliciet dat ter zake van de realisatie van het Project geen rechten van tijdelijk gebruik of bouwerdienstbaarheden

*jegens Dichterskwartier fase 3, respectievelijk de rechthebbende daartoe, zullen gelden. Koper is er voorts specifiek mee bekend dat het gedeelte van Dichterskwartier fase 3 waarop een openbare weg (in het verlengde van de Handelsweg) wordt ingericht, niet kan worden gebruikt als weg voor bouwverkeer ter zake van de realisatie van het Project."*

*Van de voormelde contractsovername met betrekking tot de voormelde anterieure overeenkomst blijkt uit een overeenkomst de dato achttien december tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (BIJLAGE)."*

(einde citaat)

- (b) voor wat betreft het perceel met nummer 4759:

naar de hiervoor vermelde akte met deel 78732, nummer 16, in welke akte woordelijk staat vermeld:

**"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging (OZ4 deel 3296 nummer 39 reeks Arnhem), in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:*

**Begin aanhaling**

*De comparanten verklaarden voorts, dat op deze overeenkomst van verkoop en koop tevens nog van toepassing zijn "de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk, zoals deze zijn vastgehecht aan akte van depot in minuut opgemaakt en op een en twintig december negentienhonderd een en zestig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op negen januari negentienhonderd twee en zestig in deel 3077 nummer 144, echter met uitzondering van het daarbij bepaalde in de artikelen 1, 2, 3 eerste lid, 5 en 9*

**Einde aanhaling**

*Aan de in gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden gestelde bouwplicht en het glas- en waterdicht zijn van de gerealiseerde opstallen is volgens verklaring van verkoper voldaan."*

(einde citaat)

- (c) voor wat betreft het perceel met nummer 4760:

naar de hiervoor vermelde akte met deel 77265, nummer 123, in welke akte woordelijk staat vermeld:

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

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

*"Gedeeltelijk voortgezet gebruik door Verkoper*

**Artikel 6**

*Verkoper is met Koper in de koopovereenkomst overeengekomen dat Verkoper het Verkochte nog gedeeltelijk mag gebruiken onder de navolgende condities, welke woordelijk luiden als volgt:*

**(begin citaat)**

**"Artikel 18 Nadere afspraken**

*Dierenartspraktijk Animalcare mag tot uiterlijk 31 december 2017 de begane grond van het bedrijfspand in gebruik houden."*

*enzovoorts*

*"Vanaf de datum dat Animalcare geen gebruik meer maakt van het gebouw zal koper het geheel voor een periode van 3 jaren niet verhuren aan een dierenartspraktijk. Dit tegen een aan verkoper te betalen boete van € 1.000,--per dag indien koper zich niet aan deze verplichting houdt.*

*Bij een verkoop binnen voornoemde periode zal koper deze verplichting overdragen aan andere kopers."*

**(einde citaat)**

**OMSCHRIJVING BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op twaalf mei negentienhonderd achtenzeventig verleden voor B. Campaijen, destijds notaris te Harderwijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in de voormalige bewaring te Arnhem in Register Hypotheken 4 deel 5238, nummer 68, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

*"Partij ter andere zijde verklaarde nog er mede bekende te zijn, dat het bij deze akte verkochte -voor wat de ondergrond betreft- deel heeft uitgemaakt van de door de gemeente Harderwijk als bouwterrein uitgegeven gronden en dat daarop van toepassing zijn de artikelen 8 tot en met 13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Harderwijk, zoals deze zijn vastgehecht aan akte van depot opgemaakt door mij, notaris, op eenentwintig december negentienhonderd eenenzestig en overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem in deel 3077, nummer 144."*

**(einde citaat)**

- (d) voor wat betreft het ten behoeve van Wellsius Residential Fund 1 B.V. voornoemd, gevestigde opstalrecht wordt verwezen naar een akte op zevenentwintig juli tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M.E. Odink, notaris te Utrecht, van welke akte op achtentwintig juli tweeduizend drieëntwintig een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in deel 86956 nummer 174, in welke akte woordelijk staat vermeld:

**"(B) DEFINITIES**

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

(a) **Eigenaar:**

*Dichterskwartier B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak;*

(b) **Exploitatieovereenkomst:**

*heeft de betekenis als daaraan toegekend in "Hoofdstuk (A) Considerans" onder 4;*

(c) **Gebouw:**

het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw;

(d) **Hypotheekhouder Onroerende Zaak:**

ABN AMRO, voornoemd;

(e) **Hypotheekrecht Onroerende Zaak:**

heeft de betekenis daaraan toegekend in Artikel 3;

(f) **Notaris:**

mr. Mervyn Elmer Odink notaris te Utrecht, verbonden aan Van Benthem & Keulen, en/of diens waarnemer;

(g) **Onroerende Zaak:**

de percelen grond met het daarop gerealiseerde appartementencomplex, bestaande uit vijf gebouwen, omvattende een parkeerkelder, daktuin, twee commerciële ruimten in de plint en tweehonderd twintig (220) woningen gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, en verder aan- en toebehoren, **kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummers:**

- **4654**, groot drieduizend driehonderdvierentwintig vierkante meter (3.324 m<sup>2</sup>);
  - **4761**, groot zeshonderdachtentachtig vierkante meter (688 m<sup>2</sup>);
  - **7311**, groot éénduizend driehonderdtwee vierkante meter (1.302 m<sup>2</sup>);
  - **11235**, waaraan een voorlopige kadastrale grens is toegekend en de grootte voorlopig is vastgesteld op drieduizend vijfhonderddrieënzeventig vierkante meter (3.573 m<sup>2</sup>);
  - **11266**, waaraan een voorlopige kadastrale grens is toegekend en de grootte voorlopig is vastgesteld op achthonderdnegen vierkante meters (809 m<sup>2</sup>);
  - **4759**, groot tweeduizend een vierkante meter (2.001 m<sup>2</sup>);
  - **4760**, groot tweehonderd vijftien negentig vierkante meter (295 m<sup>2</sup>);
- plaatselijk bekend te:
- Couperuslaan 33-01 tot en met 33-24 te 3842 AA Harderwijk;
  - Handelsweg 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 10b en 10c te 3842 AH Harderwijk;
  - Hoofdweg 1, 1 B en 2, 3842 GZ Harderwijk;
  - Jan Luykenlaan 2 tot en met 198 te 3842 LP Harderwijk en 200 tot en met 376 (even nummers) te 3842 LS Harderwijk;

(h) **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

(i) **Opstallen:**

de in 7.1 omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de eigendom verschaft;

(j) **Opstaller:**

Wellsius Residential Fund 1 B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;

(k) **Opstalrecht:**

*het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;*

(l) **Overeenkomst:**

*heeft de betekenis als daaraan toegekend in "Hoofdstuk (A) Considerans" onder 3;*

(m) **Partijen:**

*Eigenaar en Opstaller, en slechts ten aanzien van het in "Hoofdstuk (F) Rangwisseling" bepaalde: Eigenaar, Opstaller en Hypotheekhouder Onroerende Zaak.*

1.2 *Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.*

1.3 *De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.*

**(C) VESTIGING OPSTALRECHT**

**Artikel 1. Vestiging Opstalrecht**

1.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij op de Onroerende Zaak het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller, die hierbij het Opstalrecht aanvaardt.*

**Artikel 2. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak"**

Enzovoort

**“(D) VOORWAARDEN OPSTALRECHT**

**Artikel 6. Inhoud van het recht**

6.1 *Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om in het Gebouw en op casu quo in de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.*

6.2 *Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid voor Opstaller, diens rechtsopvolgers, alsmede door Opstaller aan te wijzen personen waaronder onder meer, doch niet uitsluitend, haar personeel, opdrachtnemers en/of leveranciers, om vanaf de openbare weg, via de Onroerende Zaak, te kunnen komen en gaan van en naar, alsmede toegang te hebben tot, (alle onderdelen van) de Opstallen en de ruimte waarin deze staat opgesteld, uitsluitend voor zover van belang voor het gebruik, exploitatie, beheer, onderhoud en/of vervanging en vernieuwing van de Opstallen en onder de verplichting om dit recht op de voor de Eigenaar minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.*

**Artikel 7. Opstallen**

7.1 *De Opstallen bestaan uit:*

(a) *ondergrondse bronnen voor warmte en koudeopslag;*

(b) *een (deels ondergronds) (leidingen)stelsel voor transport en distributie van de warmte en koude uit de bronnen;*

- (c) *de centrale warmtepompen/EnergyHUBs zoals aangegeven op de twee (2) aangehechte tekeningen met kenmerk 20201020NI\_TR\_BT\_02 respectievelijk 20201020NI\_SC\_OP\_V\_1;*
- (d) *Inpandig distributienet voor transport en distributie van warmte en koude uit de EnergyHUB;*
- (e) *afleversets (met warmtewisselaars) in ieder appartement;*
- (f) *alle overige elementen voor de aansluiting op en het gebruik van de tot voormelde installatie behorende bronnen;*
- (g) *alle andere zaken en constructies die met het voorgaande, en meer in het algemeen met de WKO-installatie, verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken;*
- (h) *warmtemeters in de appartementen in verband met de levering van de warmte en koude door de Opstallen zoals beschreven in deze akte. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken, doet aan de bepalingen van deze akte niets af.*

*7.2 Het Opstalrecht omvat de bevoegdheid voor de Opstaller om – zonder toestemming van Eigenaar - voor eigen rekening en risico de Opstallen te verbeteren en/of uit te breiden teneinde in de levering van warmte en koude te kunnen blijven voorzien dan wel deze te verbeteren. Hieronder valt onder meer, doch niet uitsluitend, de toevoeging van extra regeneratieonderdelen of herziening van de Opstallen in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid casu quo de wenselijkheid of verplichting het verbruik van aardgas te verminderen dan wel te beëindigen. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan behoren tot de Opstallen en mitsdien vallen onder het bereik van het Opstalrecht.*

*7.3 Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.*

*7.4 Opstaller zal voor eigen rekening en risico de Opstallen aansluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook bevoegd een eigen (additionele) EANAansluiting op de Onroerende Zaak casu quo in het Gebouw aan te brengen.*

#### **Artikel 8. Duur**

*8.1 Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*

#### **Artikel 9. Retributie**

*9.1 Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is een eenmalige retributie verschuldigd van één euro (€ 1,00), exclusief omzetbelasting. Deze is heden voldaan op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Ten aanzien van de betaling ervan verleent Eigenaar kwijting aan de Opstaller.*

#### **Artikel 10. Bestemming en gebruik**

- 10.1 De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de levering van warmte, koude en warmtapwater ten behoeve van de eigenaars en/of gebruikers van het Gebouw.*
- 10.2 De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel vervangen van de voor de Opstallen benodigde*

vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Opstallen en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Opstallen, vergunning(en), weten/of regelgeving, inclusief de Warmtewet, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven. Eventuele wijzigingen aan de Opstallen die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal de Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.

#### **Artikel 11. Onderhoud Opstallen, toegang**

- 11.1 Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht goed te onderhouden.
- 11.2 Indien werkzaamheden van Eigenaar aan het Gebouw mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Opstallen tot gevolg hebben, behoeft Eigenaar hiervoor de schriftelijk toestemming te verkrijgen van Opstaller. Aan deze toestemming kan Opstaller voorwaarden verbinden.
- 11.3 Eigenaar dient ervoor te zorgen dat de in artikel 6.2 genoemde personen tijdens kantooruren onbeperkt toegang hebben en, in urgente situaties waarin de toegang door genoemde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten kantooruren, indien en voor zover het betreft toegang tot een woning dient dit vooraf met de bewoner te worden afgestemd.
- 11.4 Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren (of willen uitvoeren), zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te verschaffen tot de Opstallen.
- 11.5 In het kader van werkzaamheden aan de Opstallen, is Opstaller tevens bevoegd graafwerkzaamheden te verrichten. Na afronding van de werkzaamheden dient Opstaller de grond weer in oorspronkelijke staat te herstellen, waarbij de dichtheid van de (aangevulde) grond gelijk dient te zijn aan de oorspronkelijke dichtheid voorafgaande aan het ontgraven.
- 11.6 Opstaller en de door Opstaller aangewezen derden hebben toegang tot de Onroerende Zaak met alle daartoe benodigde vervoermiddelen, materialen en werktuigen.

#### **Artikel 12. Veiligheid, additionele installatie**

- 12.1 Eigenaar zal:
  - (a) niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in het algemeen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;
  - (b) geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
  - (c) geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller;



- (d) *geen handelingen (doen) verrichten of toestaan met betrekking tot de Onroerende Zaak waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
- (e) *geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd, een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.*

12.2 *Het is Eigenaar casu quo diens huurders/gebruiker niet toegestaan om een additionele vaste opwekkingsinstallatie te (doen) realiseren voor gebruik als bedoeld in Artikel 10 dan wel warmte of koude elders in te kopen, met uitzondering van de installatie en het gebruik van kokend water kranen in de keuken. Onder een opwekkingsinstallatie wordt onder andere – doch niet uitsluitend – verstaan een warmtepomp (lucht-water/water-water/hybride) CV/HR ketel, palletkachel met CV functie en airconditioning, alsmede systemen welke in de toekomst worden ontwikkeld en een verwarmings- en/of koelfunctie hebben.*

### **Artikel 13. Verzekering**

- 13.1 *Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek. Eigenaar is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van het Gebouw, die zowel het Gebouw verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek, al dan niet via de vereniging van eigenaars welke ontstaat door splitsing in appartementsrechten van de Onroerende Zaak.*
- 13.2 *Partijen zijn jegens elkaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een Partij zal de andere Partij een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.*
- 13.3 *Opstaller is verplicht medewerking te verlenen die van hem benodigd is om Eigenaar te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die door zijn verzekeraar worden gesteld aan het verzekerd houden van het Gebouw. Voor Eigenaar is van essentieel belang dat het Gebouw te allen tijde verzekerd blijft.*

### **Artikel 14. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten**

- 14.1 *Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:*
- (a) *het Opstalrecht over te dragen of toe te delen met uitzondering van een overdracht aan de vereniging van eigenaars die zal ontstaan door splitsing in appartementsrechten van de Onroerende Zaak;*
  - (b) *het Opstalrecht te splitsen;*
  - (c) *het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;*
  - (d) *een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (e) bedoeld; en/of*

(e) een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (d) bedoelde kan leiden.

- 14.2 Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 14.1 sub (a) tot en met (e) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.
- 14.3 Het bepaalde in artikel 14.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.
- 14.4 Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 14.1 bedoeld, is Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.
- 14.5 In geval van overdracht of toedeling van het Opstalrecht of vestiging van een recht van onderopstal, is Opstaller verplicht haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst middels contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgend gerechtigde. Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking aan voormelde contractsovername.

#### **Artikel 15. Einde van het Opstalrecht**

- 15.1 Het Opstalrecht eindigt door:
- (a) opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of
  - (b) andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.

#### **Artikel 16. Opzegging Opstalrecht**

- 16.1 Opstaller is bevoegd tot opzegging van het Opstalrecht.
- 16.2 Eigenaar is niet bevoegd tot opzegging van het Opstalrecht.
- 16.3 Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

#### **Artikel 17. Wegneemrecht en wegneemplicht, vergoedingsrecht**

- 17.1 Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen.
- 17.2 Bij het einde van het Opstalrecht, is Opstaller verplicht de Opstallen achter te laten zonder dat Eigenaar daarvoor gehouden is een vergoeding te voldoen.

#### **Artikel 18. Netwerk**

- 18.1 Indien en voor zover de Opstallen kwalificeren als netwerk in de zin van artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek, erkennen Partijen dat Opstaller, op grond van de Overeenkomst, bevoegd aanlegger is van de Opstallen en derhalve ook van het netwerk, nu Opstaller voor eigen rekening en risico de Opstallen realiseert. Voor zover Eigenaar desondanks wordt aangemerkt als bevoegd aanlegger, draagt Eigenaar hierbij diens rechten als bevoegd aanlegger over aan Opstaller. Opstaller is bevoegd over te gaan tot registratie van de Opstallen als netwerk in de zin van artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek, en Eigenaar verplicht zich hierbij daaraan, voor zover

*nodig, zijn medewerking te verlenen. Indien de Opstallen niet als netwerk zijn geregistreerd, worden bij iedere overdracht van het Opstalrecht de rechten van de Opstaller als bevoegd aanlegger overgedragen aan de verkrijger van het Opstalrecht, tenzij er een recht van onderopstal is gevestigd en de rechten als bevoegd aanlegger zijn overgedragen aan de verkrijger van het onderopstalrecht.*

- 18.2 *Indien de Opstallen door Opstaller als netwerk geregistreerd zijn, geldt het volgende:*
- (a) Opstaller is uitsluitend bevoegd het Opstalrecht samen met het netwerk over te dragen, zodat de gerechtigdheid tot het Opstalrecht en het netwerk te allen tijde in dezelfde hand zullen zijn;*
  - (b) de voorwaarden die van toepassing zijn op het Opstalrecht blijven onverminderd van kracht;*
  - (c) bij het einde van het Opstalrecht overeenkomstig het bepaalde in Artikel 15, is Opstaller, als eigenaar van het net, verplicht het net om niet over te dragen aan Eigenaar op de datum waarop het Opstalrecht eindigt.*

#### **Artikel 19. Derdenwerking**

- 19.1 *Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak.*  
*De in Artikel 29 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.*
- 19.2 *Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) alsmede een*

*boete van tweehonderd vijftig euro (EUR 250,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met dien verstande dat het totaalbedrag van de boete niet meer bedraagt dan éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00), onverminderd het recht om nakoming en/of additionele schadevergoeding – in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is – te vorderen.*

- 19.3 *In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht” op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.*

#### **(E) BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN”**

Enzovoort

“20.2 *In de Overeenkomst staat woordelijk vermeld:*

- “3.7 *Opdrachtgever verplicht zich jegens ESCO om, ingeval van vervreemding van een Woning of vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht daarop, in iedere overeenkomst en akte van levering door middel waarvan de eigendom van een Woning wordt overgedragen of waarbij een beperkt zakelijk (genots)recht daarop wordt gevestigd, een verplichting op te nemen, inhoudende dat de verkrijger of de persoon aan wie de verkrijger van de Woning door middel van verhuur (of anderszins) ter beschikking stelt exclusief met ESCO een leveringsovereenkomst voor Warmte en Koude aangaat, en verplicht is om de Woning aangesloten te houden op de Energievoorziening. Voorts dient daarin de verplichting voor de verkrijger of de persoon aan wie de verkrijger de Woning door middel van verhuur (of anderszins) ter beschikking stelt te worden opgenomen dat zij gedurende de Exploitatieperiode geen Warmte en Koude van andere exploitanten zullen mogen betrekken dan van ESCO, en dat zij de benodigde Warmte en Koude door de Levering door ESCO verkrijgen. Deze verplichtingen dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Woning alsmede bij de vestiging van een zakelijk (genots)recht op (een deel van) een Woning, middels kwalitatieve verplichting, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:*
- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - ten behoeve van ESCO dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen;*
- zulks op verbeurte van een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (EUR*

*50.000,00) alsmede een boete van tweehonderd vijftig euro (EUR 250,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, ten behoeve van ESCO dan wel diens rechtsopvolger(s) met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."*

*In de hiervoor aangehaalde tekst wordt verstaan onder:*

- (a) Opdrachtgever: Eigenaar;*
- (b) ESCO: Opstaller;*
- (c) Woning: een van de tweehonderd twintig appartementen/woningen/commerciële ruimtes, welke onderdeel uitmaken van het Gebouw, en welke is of wordt aangesloten op de Opstallen.*

- 20.3 Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden Eigenaar en Opstaller bij deze de verplichtingen omschreven in artikel 3.7 van de Overeenkomst als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot de Onroerende Zaak. De huurder(s)/gebruiker(s) van de Onroerende Zaak zullen hier tevens aan gebonden zijn.*
- 20.4 Indien en voor zover het in artikel 3.7 van de Overeenkomst bepaalde niet kwalificeert als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het de Onroerende Zaak) jegens Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende) voortvloeiende rechten namens Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), onverminderd het recht om nakoming en/of additionele schadevergoeding – in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is – te vorderen.*
- 20.5 In verband met dit kettingbeding is Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak) jegens Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht), verplicht om het bepaalde in artikel 20.2 tot en met 20.5, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.*
- 20.6 Partijen zijn ermee bekend dat Van Benthem & Keulen B.V. voor de aanwezigheid van verplichtingen, lasten en/of beperkingen is afgegaan op de hiervoor vermelde akte.  
Er is geen verdergaand onderzoek (bijvoorbeeld een erfdienstbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door de Openbare Registers) uitgevoerd."*

*(einde citaat)*

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen.

**SPLITSINGSVERGUNNING**

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist.

**VOLMACHTEN**

Van de volmachten van de Gerechtigde en de Gemeente blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden gehecht (**Bijlage 4**).

**TOESTEMMING**

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit de aan deze akte gehechte correspondentie (**Bijlage 5**).

**BIJLAGEN**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1: het voormelde bewijs van in depotname;
- Bijlage 2: de Splitsingstekening;
- Bijlage 3: het breukdelenoverzicht;
- Bijlage 4: de volmacht van de Gerechtigde en de Gemeente;
- Bijlage 5: toestemming hypotheekhouder.

**SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

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

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

(volgt ondertekening)

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

op 30 november 2023

(getekend:) mr. J. Veenhof.

De ondergetekende, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr. J. Veenhof.

De ondergetekende, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20231128100188 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een

afschrift is.

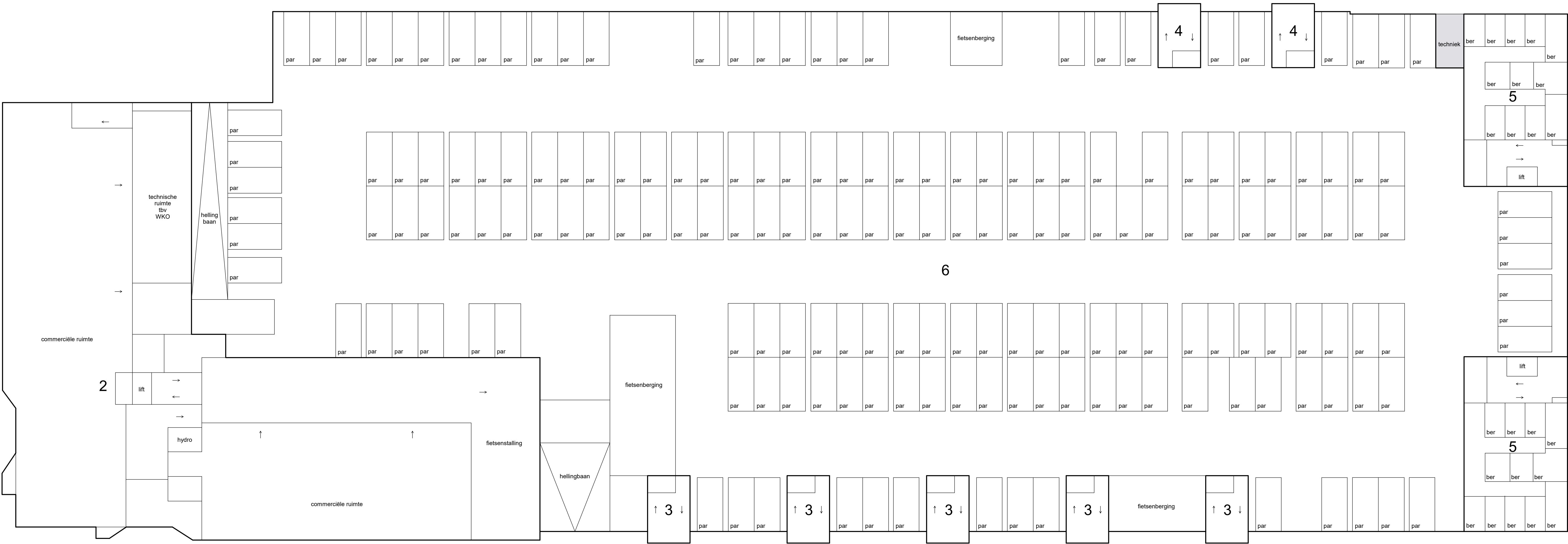
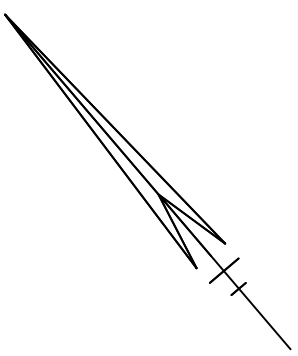
Gemeente: Harderwijk Sectie: D Nr(s): 11494, 11497, 11501, 11502, 11504, 11506, 11509, 11510

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 11512A

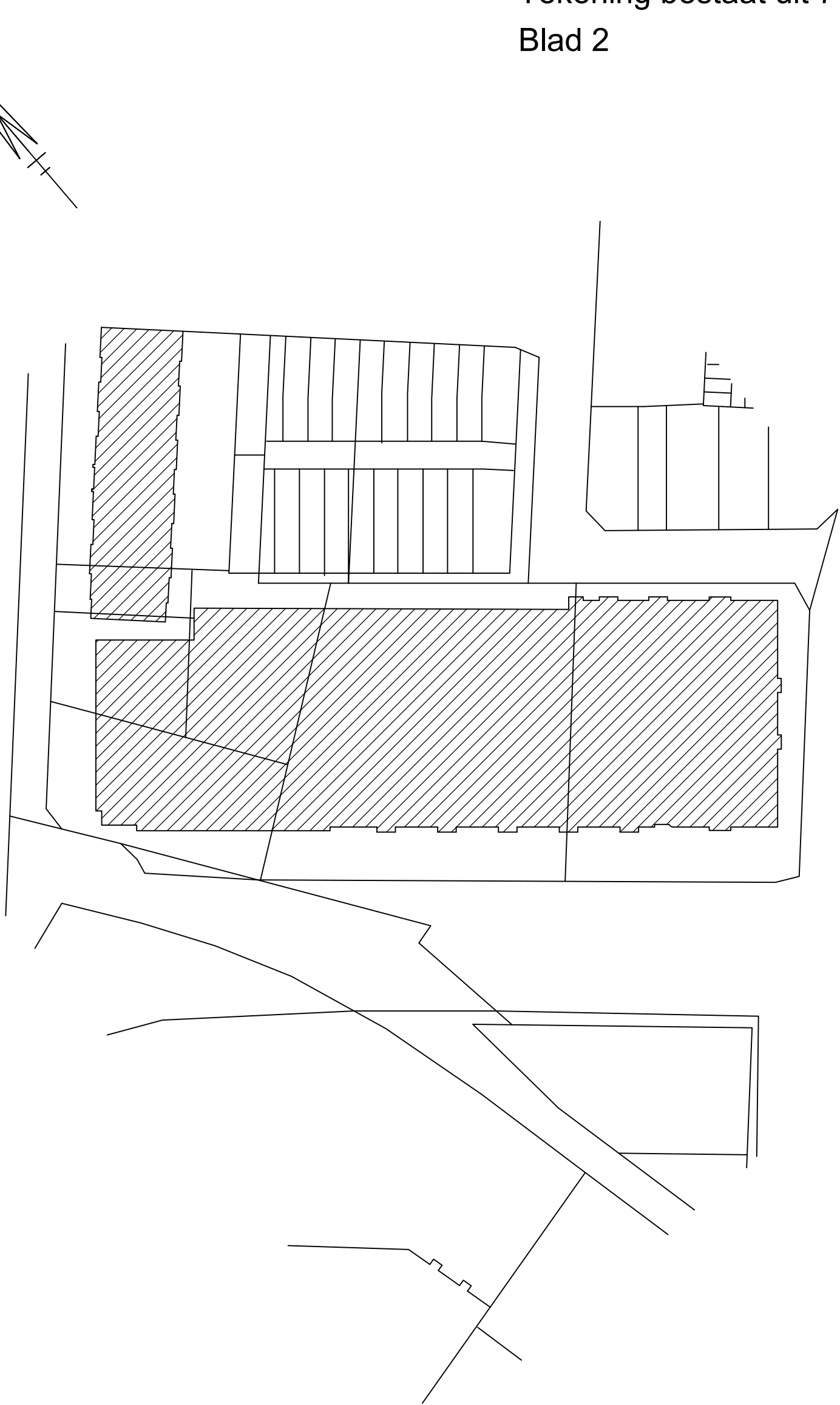
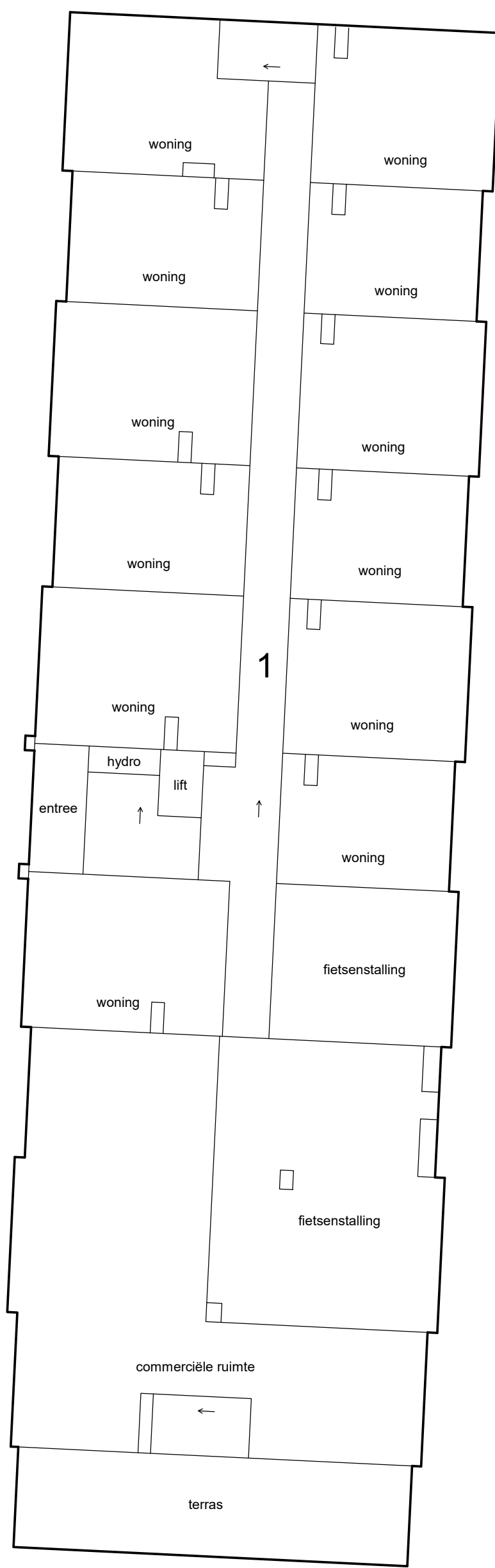
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20231128100188.

De bewaarder

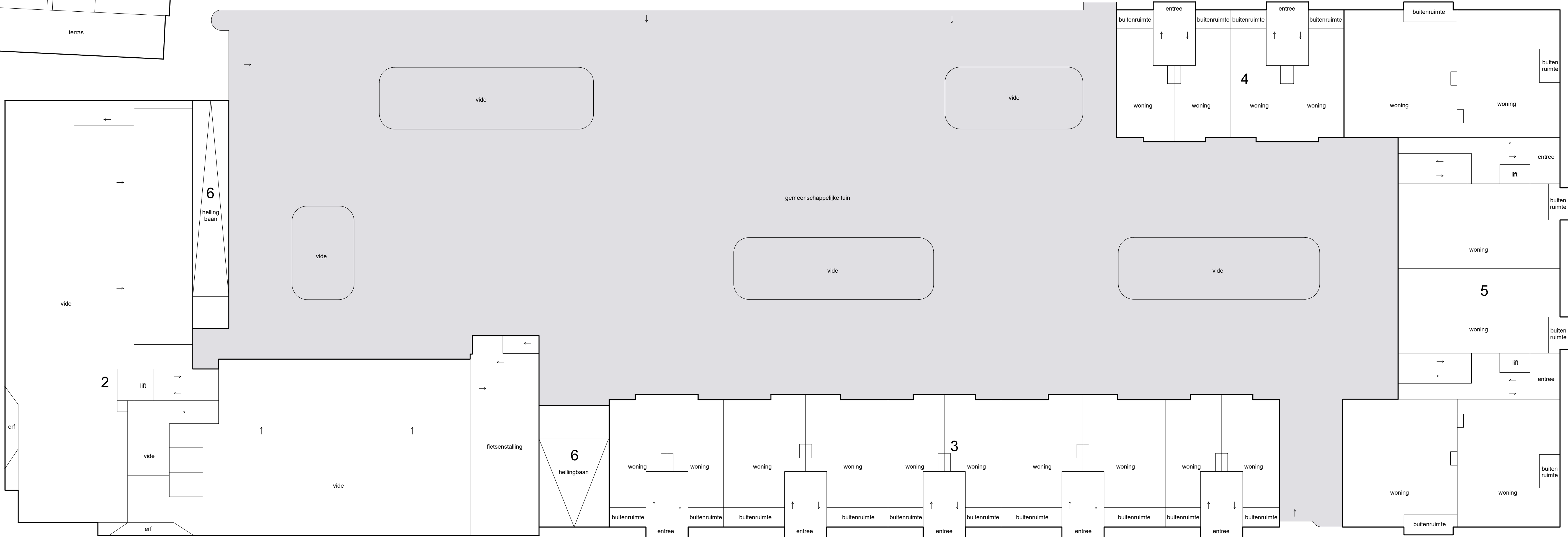




kelder

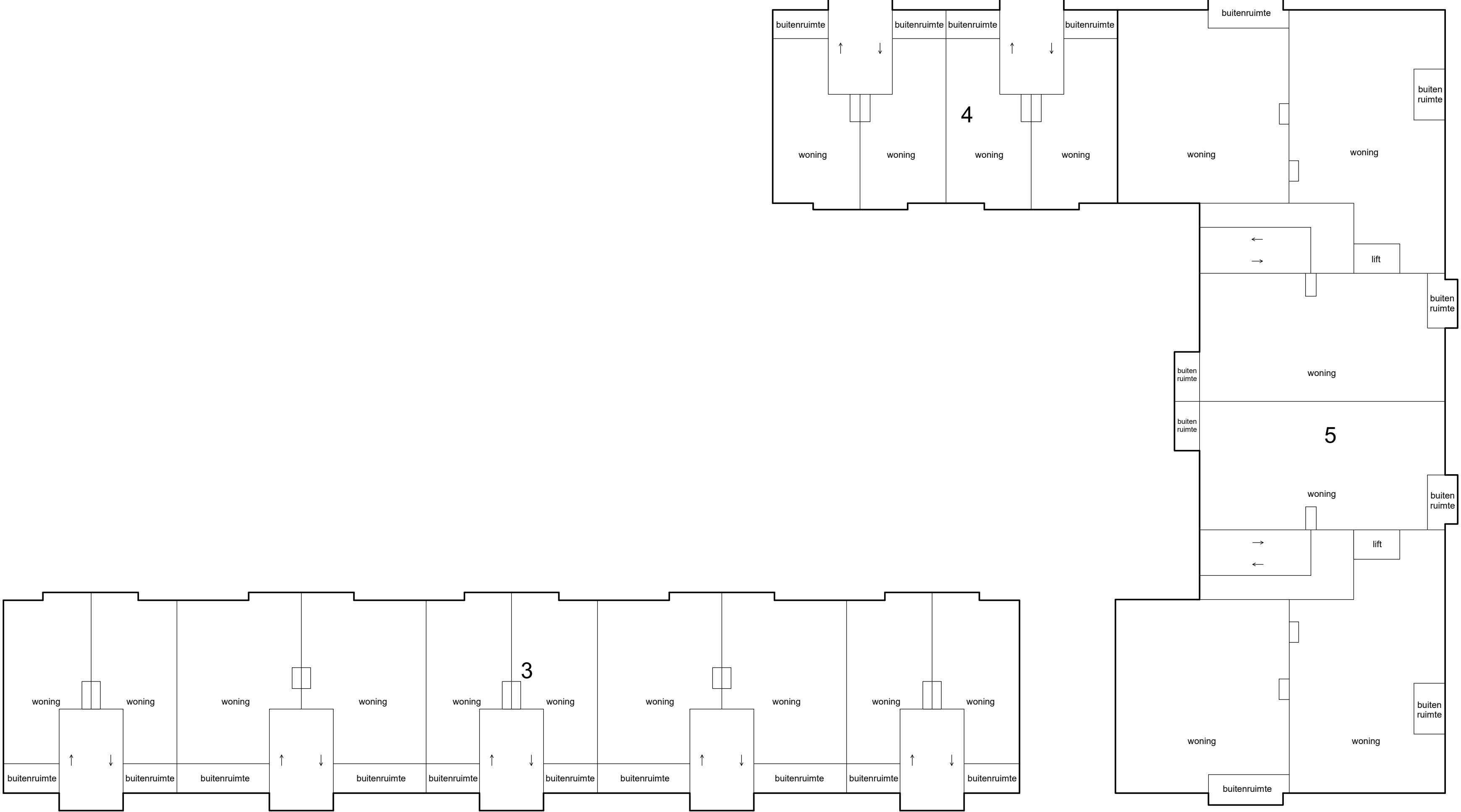
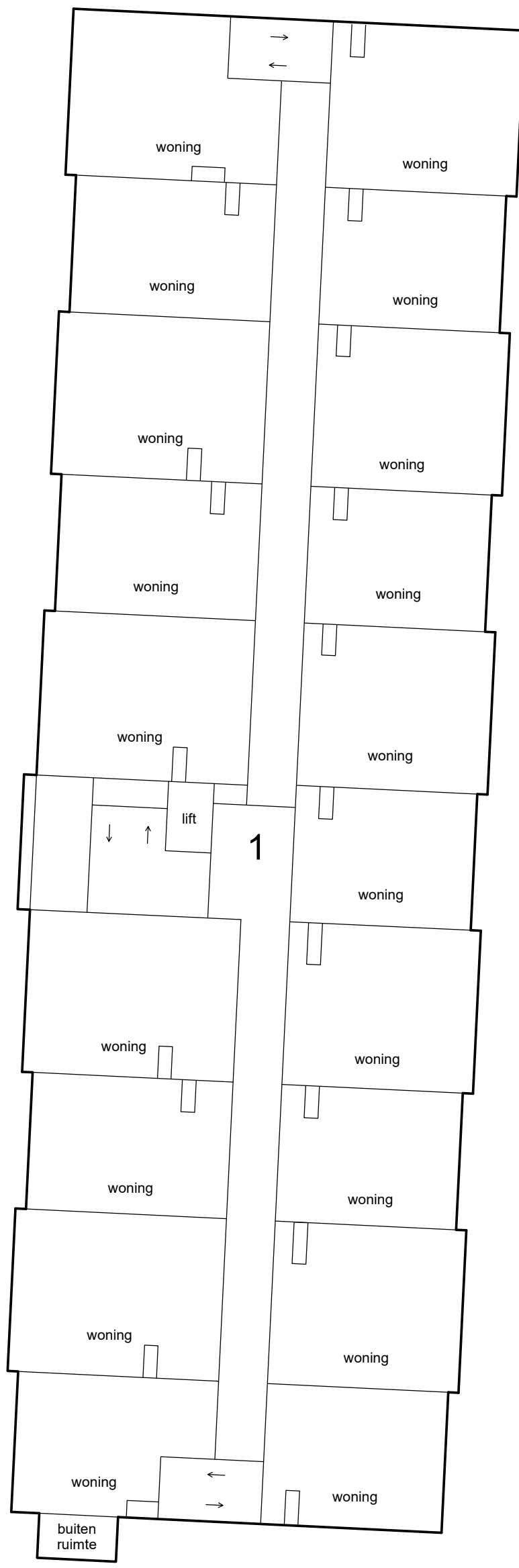
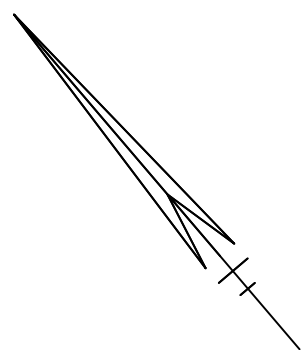


Situatie 1 : 1000 Harderwijk D 11494, 11497, 11501, 11502, 11504, 11506 11509, 11510



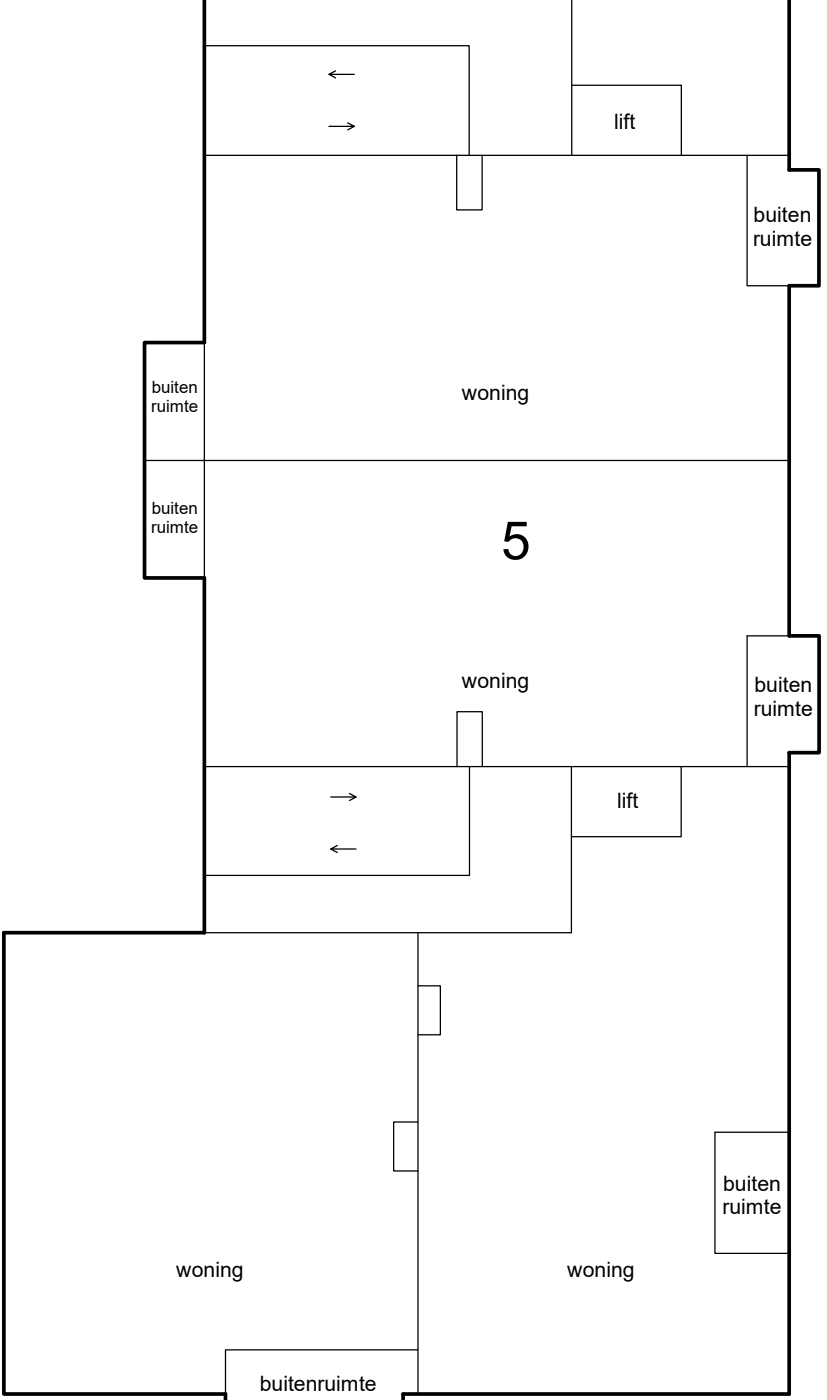
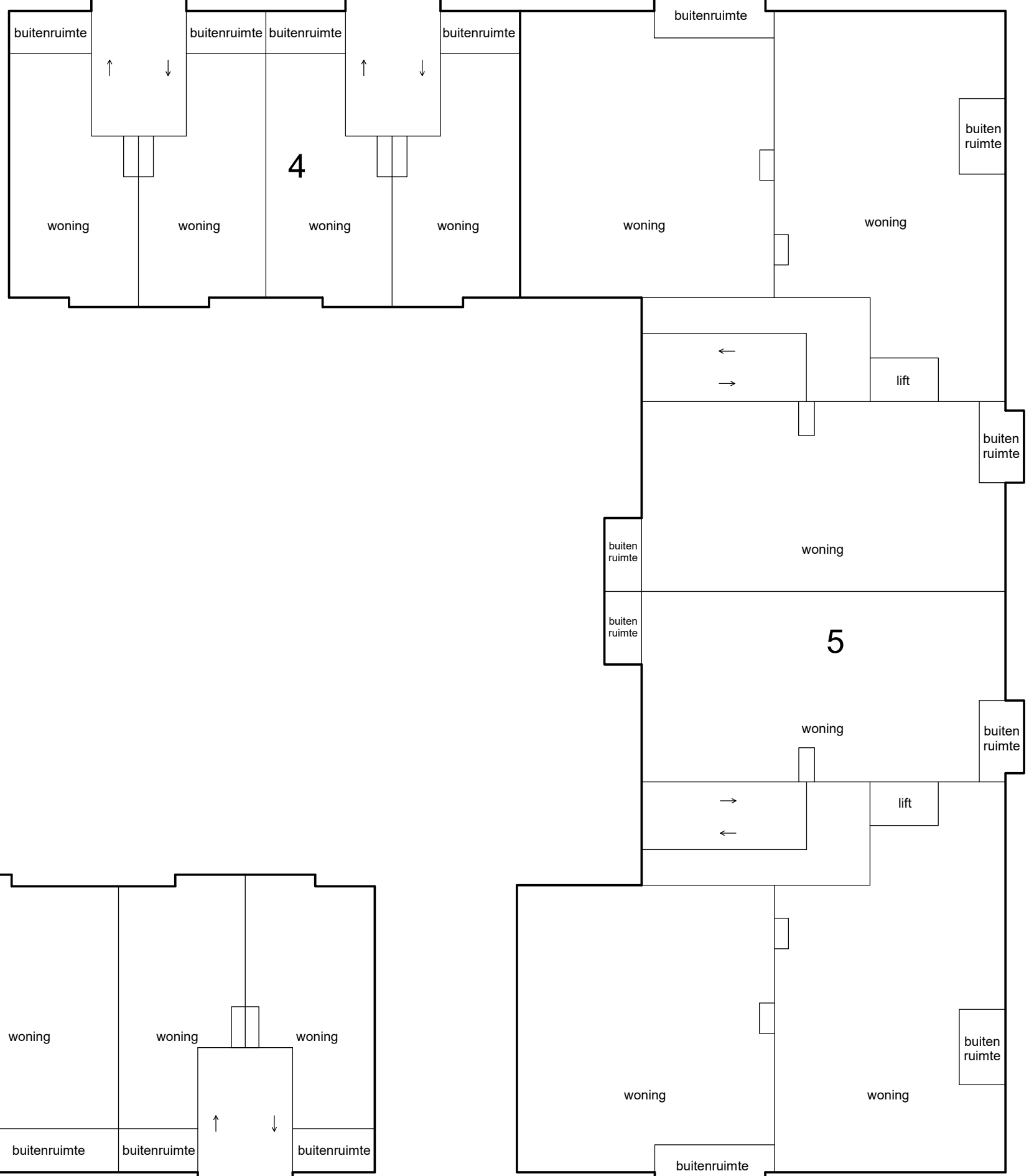
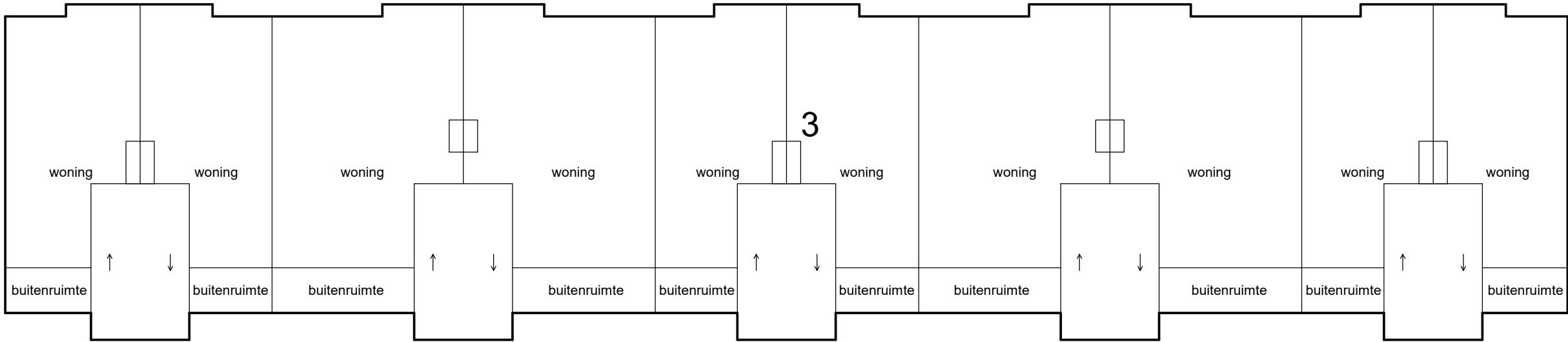
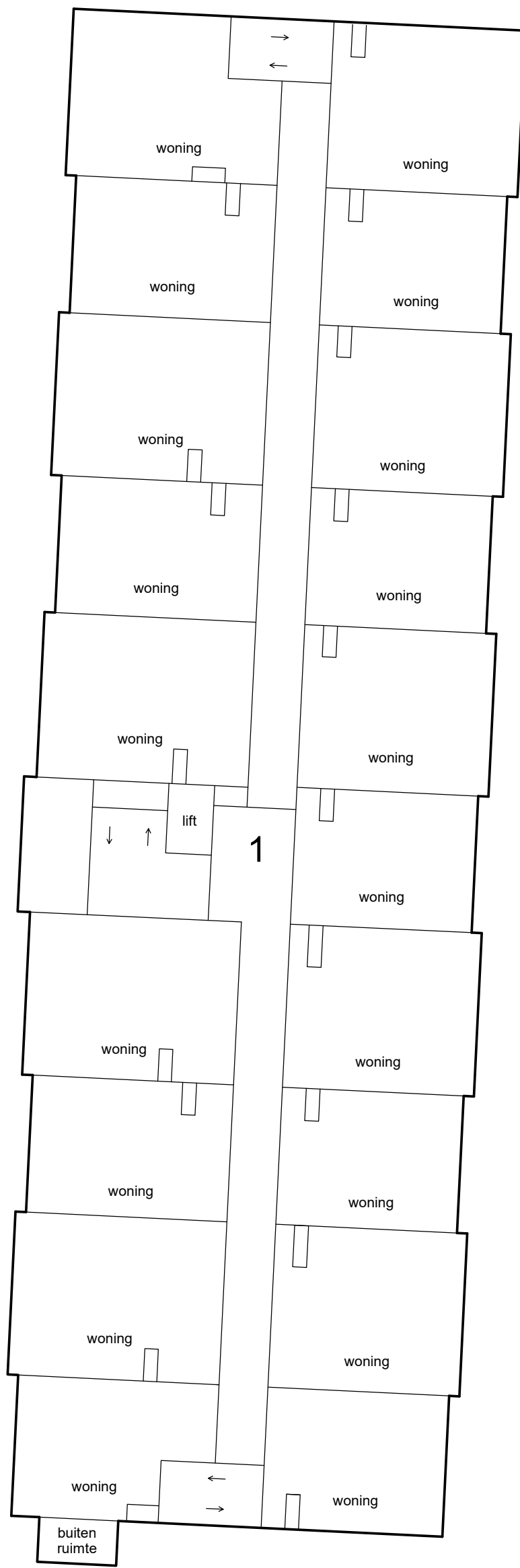
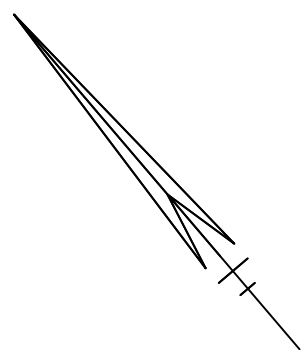
begane grond

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 7 bladen  
Blad 3



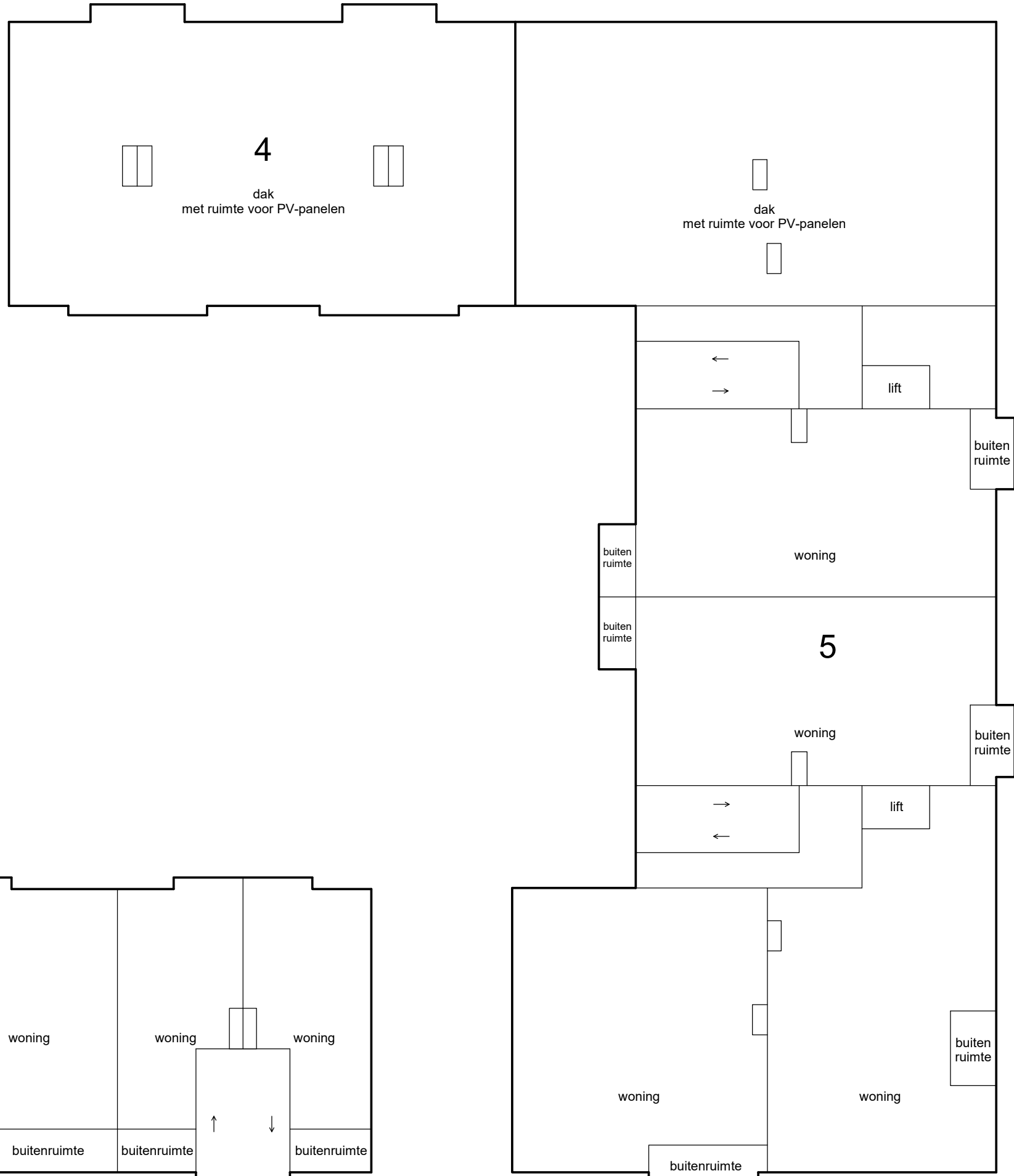
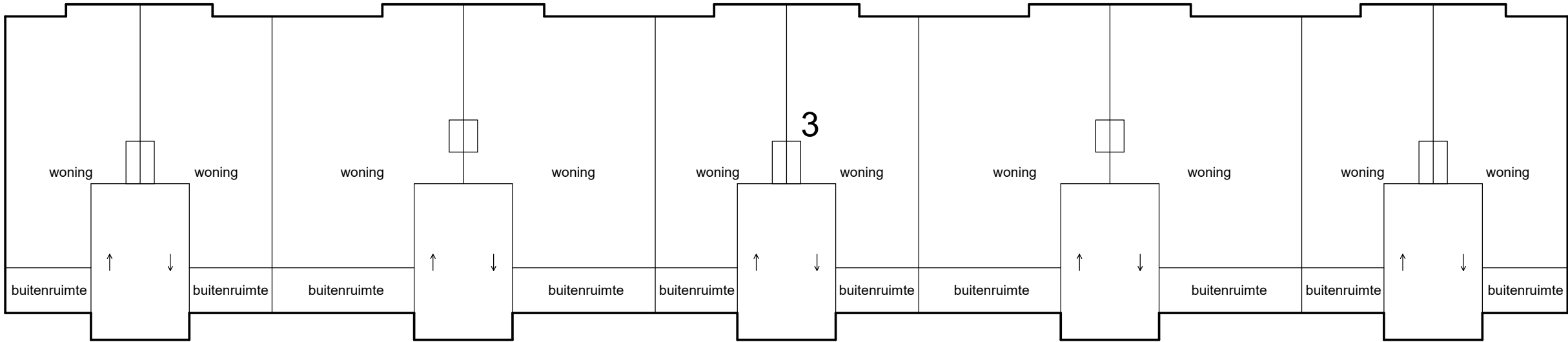
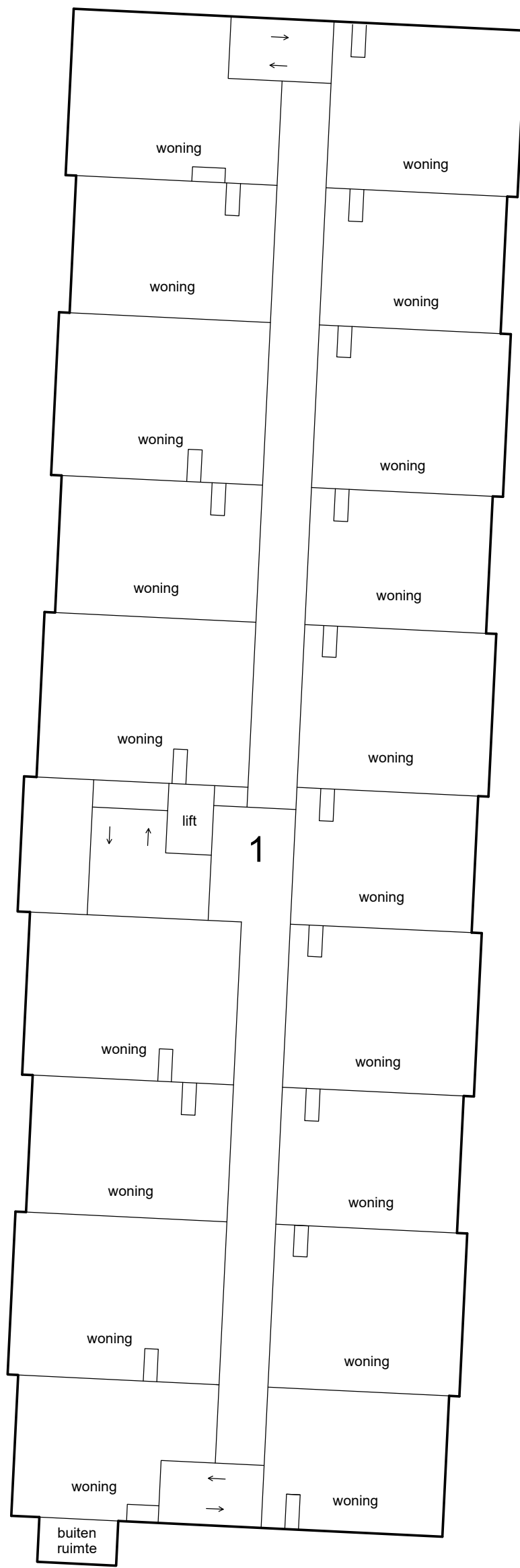
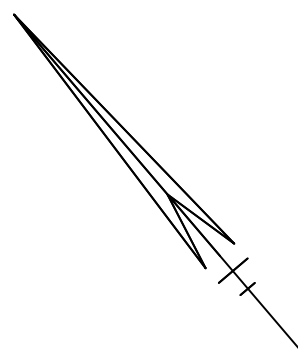
1e etage

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 7 bladen  
Blad 4



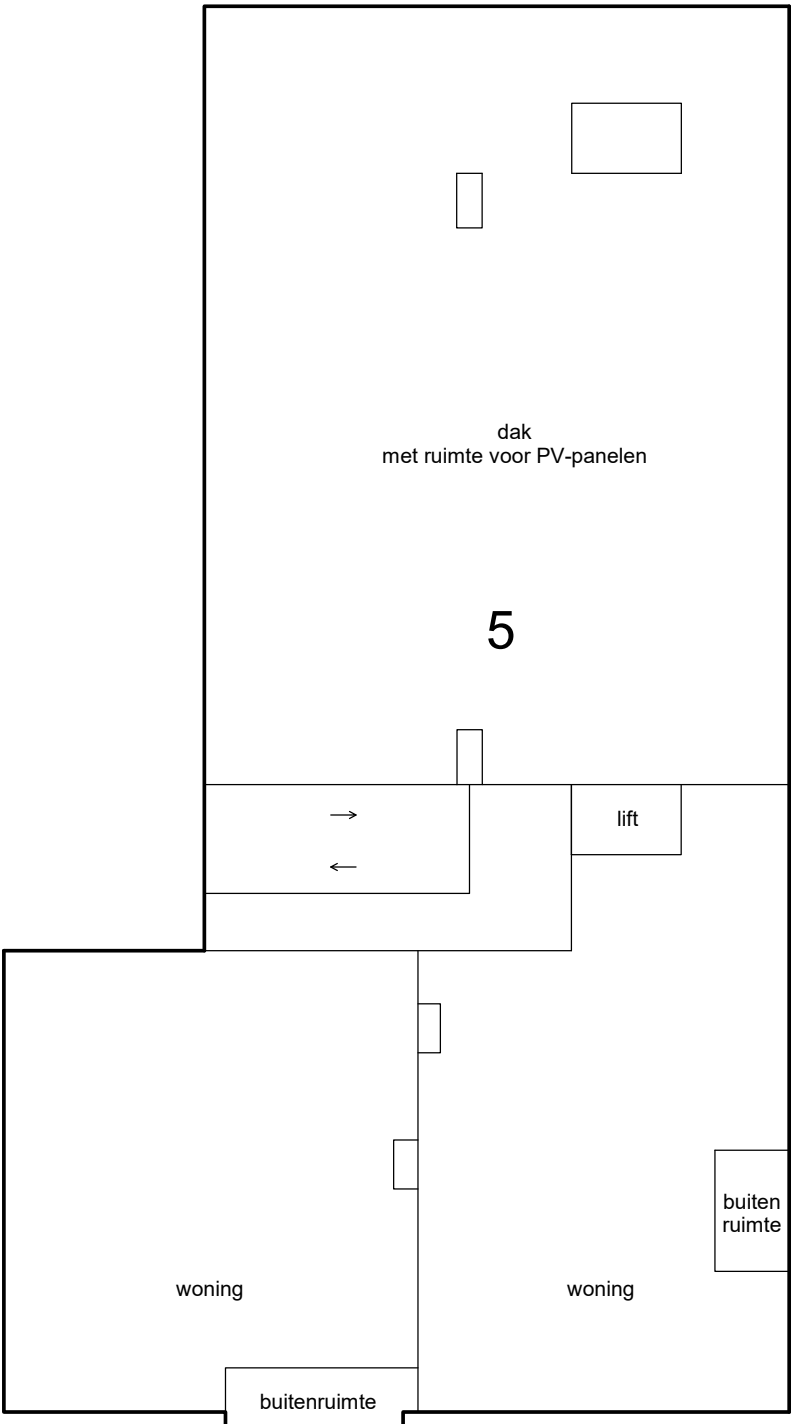
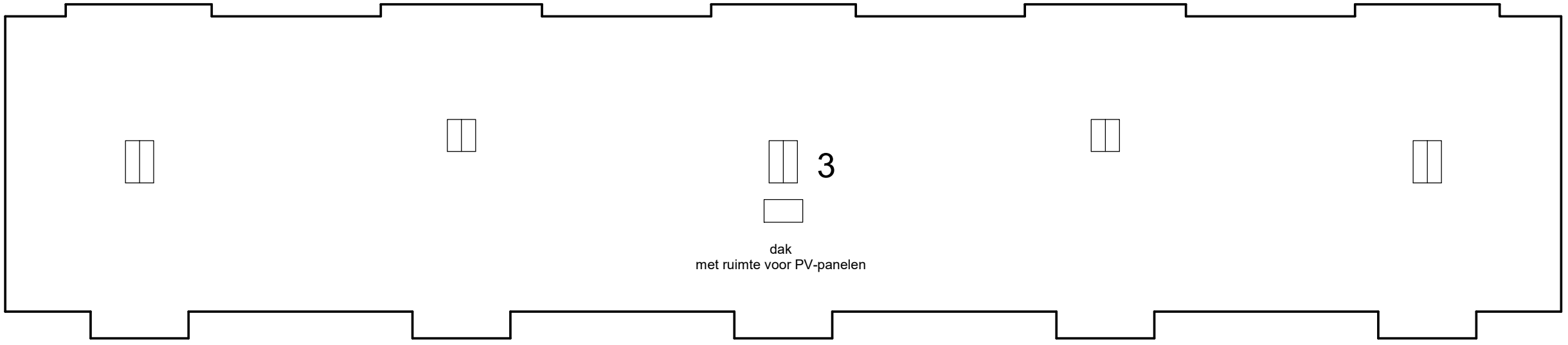
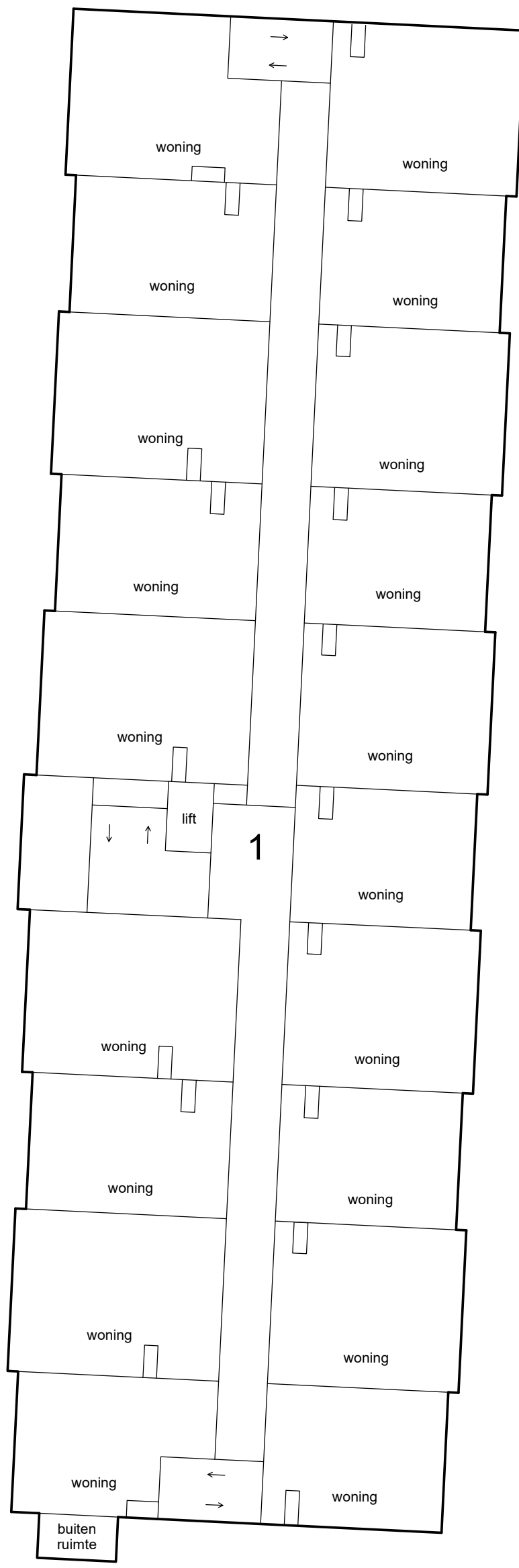
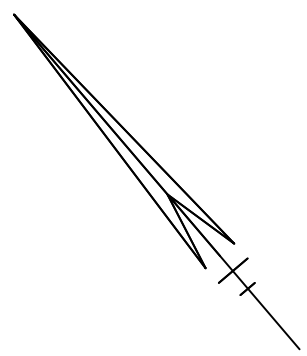
2e etage

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 7 bladen  
Blad 5



3e etage

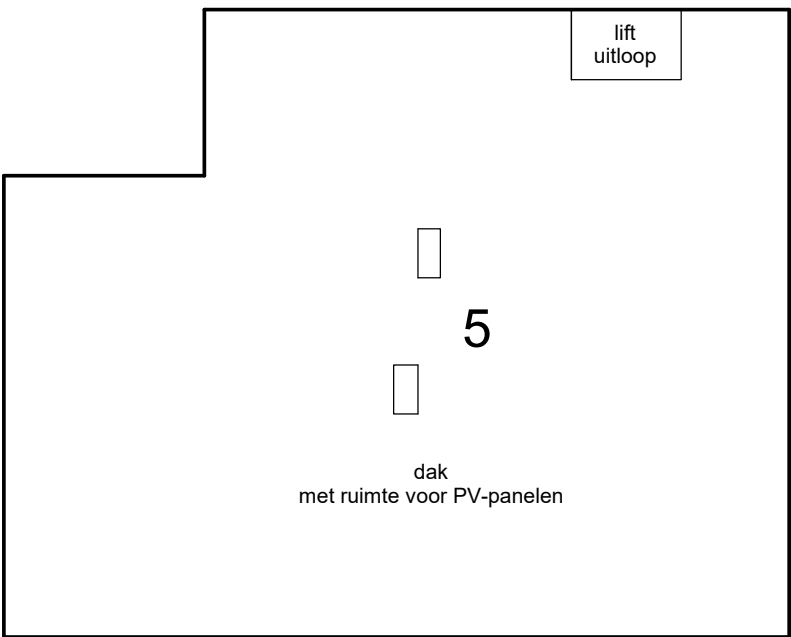
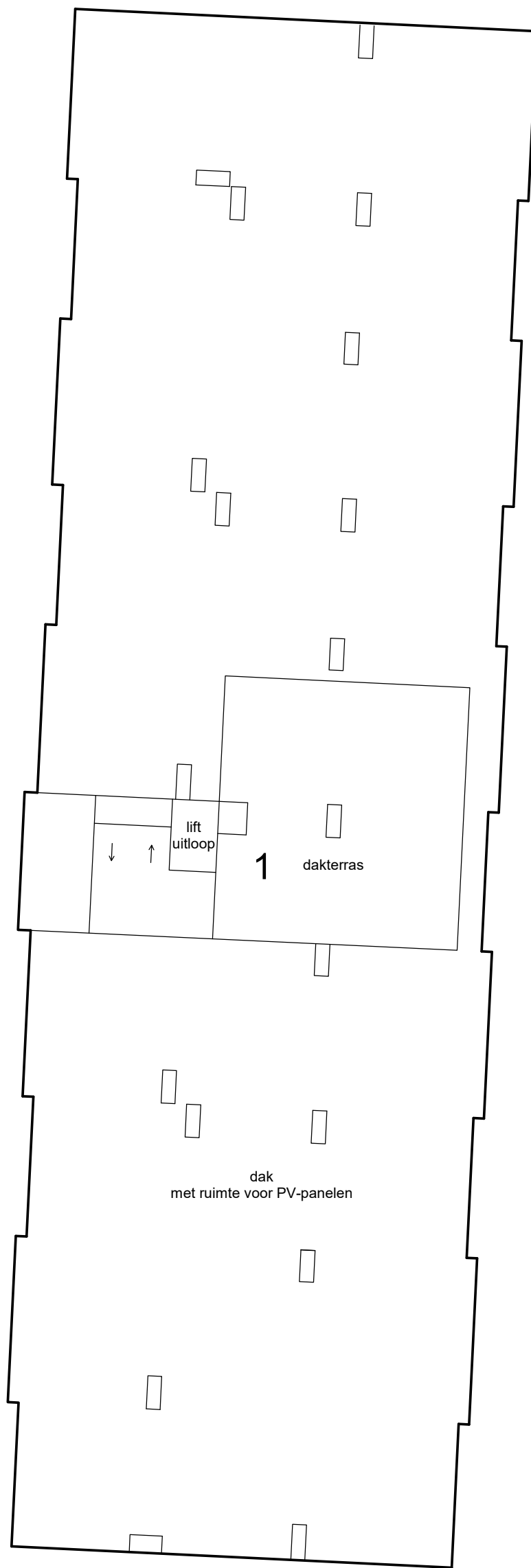
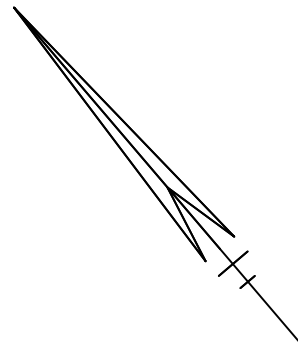
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 7 bladen  
Blad 6



4e etage



Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 7 bladen  
Blad 7



5e etage