

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-09-2024 om 12:08 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89506 nummer 63.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20240910100137.

De bewaarder.

HOOFDSPLITSING

Complex "Waalkwartier", gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen.

Op zestien september tweeduizend vierentwintig verscheen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:

de heer Hendrik Geert van Eijdsen, 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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158,

hierna te noemen: **Gerechtigde**;

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING

1. Gerechtigde is gerechtigd tot:
 - de eigendom van percelen bouwterrein, met het daarop te ontwikkelen en te realiseren appartementencomplex (hierna te noemen: **het Gebouw**) omvattende onder meer:
 - a. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 1**), bestaande uit onder meer:
 - een commerciële-/bedrijfsruimte met twee (2) terrassen en veder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;
 - commerciële-/bedrijfsruimten met veder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;
 - een kantoorruimte, welke zich bevindt op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;
 - een trapopgang, welke zich bevindt in de kelder en op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;
 - een technische ruimte, welke zich bevindt in de kelder binnen Gebouwdeel 1;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, (leiding)schachten, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 1, alles met verder aanbehoren;
 - b. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 2**), bestaande uit onder meer:
 - driehonderdzes (306) bergingen met veder aanbehoren, welke zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 2;

- de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 2,
alles met verder aanbehoren;
- c. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 3**), bestaande uit onder meer:
 - een stallingsgarage gelegen in de kelder en de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping binnen Gebouwdeel 3, bestaande uit onder meer stallingsplaatsen, hellingbanen, speedgate, slagbomen met bijbehorende installaties, voorzieningen en werken, een portaal, beheerdersloge, technische ruimte(n), technische installaties met bijbehorende werken en voorzieningen, watermistinstallatie met bijbehorende pompruimte en bufferruimte en overige werken en voorzieningen, alsmede overige voorzieningen, een plateaulift (met bijbehorende machine(s) en installatie(s), de (leiding)schachten en een flatkast op de begane grond van het Gebouw,
 - het plafond van de stallingsgarage en de daarboven gelegen constructieve en/of bouwkundige lagen, tot de waterkerende laag waarvan de demarcatie is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening (**Bijlage 1**);
 - de verlichting met bijbehorende werken, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de nooduitgang(en), hek- en traliewerken en (vlucht)trap(p)en;
 - de in- en uitrit met bijbehorende (technische) voorzieningen, de algemene (verkeers)ruimten, gangen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 3,
alles met verder aanbehoren;
- d. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 4**), bestaande uit onder meer:
 - drieëntwintig (23) eengezinswoningen elk met een tuin op de begane grond en verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond tot en met de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 4, alsmede de boven de eerste respectievelijk tweede verdieping bevindende gelegen daken van de woningen;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 4,
alles met verder aanbehoren;
- e. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 5**), bestaande uit onder meer:
 - drie (3) appartementwoningen met elk een terras en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 5;

- drie (3) appartementwoningen met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 5;
 - zeventenzeventig (77) appartementwoningen met elk een buitenruimte en/of loggia en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de eenentwintigste verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - het dak (met daklicht) welke zich bevindt boven de derde verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - het dak welke zich bevindt boven de eenentwintigste verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - een technische ruimte, trapopgang, verkeersruimten, werkkast(en) en een hydrofoorroimte, gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 5;
 - een fietsenstalling, trapopgangen, verkeersruimten, werkkast(en), algemene ruimten, gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 5;
 - de liften (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen in de kelder en de begane grond tot en met de eenentwintigste verdieping binnen Gebouwdeel 5, alsmede liftuitlopen op het dak boven de tiende verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten, gangen, technische ruimten, trappenhuizen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 5, alles met verder aanbehoren;
- f. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 6**), bestaande uit onder meer:
- twee (2) appartementwoningen met elk een terras en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 6;
 - vier (4) appartementwoningen met elk twee (2) terrassen en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 6;
 - achtentwintig (28) appartementwoningen met elk een loggia en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
 - veertien (14) appartementwoningen met elk twee (2) loggia's en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
 - veertien (14) appartementwoningen met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
 - twee (2) appartementwoningen met elk een buitenruimte en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 6;

- twee (2) appartementwoningen met elk twee (2) loggia's en verder aanbehoren, welke zich bevinden op de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 6;
- één (1) appartementwoning met een buitenruimte en een zwembad met bijbehorende (technische) installaties, vlonder, voorzieningen en werken, alles met verder aanbehoren, welke zich bevindt:
 - op de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6; en
 - boven de negende verdieping bevindende bouwkundige tussenlaag welke laag op de Splitsingstekening is aangeduid als "Tussenlaag zwembad blok F";
- de daken welke zich bevinden boven de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
- de metalen pergola, welke zich bevindt op de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
- de algemene berging, de technische ruimten, werkkasten en een hydrofoorroimte, gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 6;
- een lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen in de kelder en de begane grond tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 6, alsmede de liftuitloop op het dak boven de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 6;
- een lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen in de kelder en de begane grond tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6, alsmede de liftuitloop op het dak boven de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6;
- een fietsenstalling gelegen op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping binnen Gebouwdeel 6;
- de bordessen gelegen op begane grond binnen Gebouwdeel 6 en de tussen:
 - de gemelde tussenverdieping en de begane grond binnen Gebouwdeel 6;
 - de bordessen en de hierna gedefinieerde Daktuin B; bevindende trapopgangen;
- de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, technische ruimten, trappenhuizen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 6, alles met verder aanbehoren;
- g. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 7**), bestaande uit onder meer:
 - twaalf (12) eengezinswoningen, gelegen op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping, de begane grond en de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7 met elk:
 - een bordes op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping binnen Gebouwdeel 7;
 - een tuin op de begane grond binnen Gebouwdeel 7;

- een loggia op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7; en verder aanbehoren;
 - één (1) appartementwoning, gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 7, met een tuin op de begane grond binnen Gebouwdeel 7 en verder aanbehoren;
 - vier (4) maisonnettewoningen, gelegen op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping en de begane grond binnen Gebouwdeel 7, met elk een bordes op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping binnen Gebouwdeel 7 en verder aanbehoren;
 - vijftien (15) appartementwoningen, gelegen op de begane grond, de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7, met elk een loggia en verder aanbehoren;
 - twee (2) appartementwoningen, gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 7, met elk een terras en verder aanbehoren;
 - één (1) appartementwoning, gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 7, met een terras en tuin en verder aanbehoren;
 - de daken en dakluiken welke zich bevinden boven de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7;
 - de gangen en technische ruimten en werkkasten, gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 7;
 - de liften (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen in de kelder, de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping en de begane grond tot en met de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7, alsmede liftuitlopen op het dak boven de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, technische ruimten, trappenhuizen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 7; alles met verder aanbehoren;
- h. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 8**), bestaande uit onder meer:
- drie (3) woningen met veder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 8;
 - negen (9) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en verder aanbehoren;
 - tien (10) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8 en verder aanbehoren;
 - zestien (16) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een loggia en verder aanbehoren;

- acht (8) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en een balkon en verder aanbehoren;
- twaalf (12) appartementwoningen, gelegen op de derde tot en met de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en verder aanbehoren;
- achtentwintig (28) appartementwoningen, gelegen op de derde tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een loggia en verder aanbehoren;
- vijf (5) appartementwoningen, gelegen op de vierde tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk twee (2) buitenruimten en verder aanbehoren;
- vijf (5) appartementwoningen, gelegen op de vierde tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk drie (3) buitenruimten en verder aanbehoren;
- vier (4) appartementwoningen, gelegen op de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte, loggia en verder aanbehoren;
- de daken welke zich bevinden boven de achtste en negende verdieping binnen Gebouwdeel 8;
- de gangen, flatkasten, technische ruimten, de hydrofoorroimten en werkkasten, gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 8;
- de fietsenstalling gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 8;
- de fietsenstalling gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 8;
- een lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht en lifthal) gelegen in de kelder, de begane grond tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede de liftuitloop op het dak boven de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8;
- de liften (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen in de kelder, de begane grond tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede de liftuitloop op het dak boven de negende verdieping binnen Gebouwdeel 8;
- drie (3) trapopgangen van de begane grond naar de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede de galerij gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8;
- de luifel, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 8;

alles met verder aanbehoren;

- i. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 9**), bestaande uit onder meer:
- bergingen, welke zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 9;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 9;

alles met verder aanbehoren;

- j. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 10**), bestaande uit onder meer:
- eengezinswoningen met verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 10, alsmede het boven de tweede verdieping bevindende gelegen dak;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 10;

alles met verder aanbehoren;

- k. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 11**), bestaande uit onder meer:
- appartementwoningen met verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 11 op de begane grond en de eerste tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 11, alsmede het boven de vijfde verdieping bevindende gelegen dak;
 - de opgang in de kelder binnen Gebouwdeel 11, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 11;

alles met verder aanbehoren;

- l. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 12**), bestaande uit onder meer:
- appartementwoningen met verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 12, alsmede het boven de vijfde verdieping bevindende gelegen dak;
 - de fietsenstalling in de kelder binnen Gebouwdeel 12;
 - de opgang(en) in de kelder binnen Gebouwdeel 12, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 12;

alles met verder aanbehoren;

- m. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 13**), bestaande uit onder meer:
- appartementwoningen met verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 13, alsmede het boven de zevende verdieping bevindende gelegen dak;
 - de opgangen in de kelder binnen Gebouwdeel 13, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 13;

alles met verder aanbehoren;

- n. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 14**), bestaande uit onder meer:
- appartementwoningen met verder aanbehoren, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 14, alsmede het boven de zevende verdieping bevindende gelegen dak;
 - de opgang in de kelder binnen Gebouwdeel 14, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 14;

alles met verder aanbehoren;

- o. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 15**), bestaande uit onder meer:
- commerciële/bedrijfsruimten, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 15 met verder aanbehoren;
 - de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, alsmede overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 15;

alles met verder aanbehoren;

- p. drie (3) daktuinen, gelegen op de begane grond van het Gebouw, met grondpakket, een dakbedekkingssysteem bestaande uit diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen Daktuinen en stallingsgarage casu quo de kelder van het Gebouw), groenvoorzieningen, straatwerk, meubilair, hek- en traliewerk, plantenbakken, verlichting, (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken en toegangspaden, alles met verder aanbehoren;
- o. een fietsenstalling welke zich bevindt in de kelder van het Gebouw, een ruimte voor een warmte/koude-installatie of andere technische installatie, traforuimten, technische ruimten, inkoopruimte, afvalruimten, gangen, entrees, trappenhuizen en algemene (verkeers)ruimten welke zich bevinden in de kelder, de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping en de begane grond van het Gebouw, alsmede de (leiding)schachten en de overige algemene voorzieningen,

alles voor zover niet toebehorende aan of onderdeel uitmakende van de hierna genoemde opstalrechten, staande en gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**
sectie A de nummers

- **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en zevenentwintig centiare (69 a 27 ca);
- **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en vijftig centiare (48 a 50 ca);
- **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);
- **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);

- **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;

welke kadastrale percelen met:

- de nummers 3067, 3069, 3071, 3068, 3070, alsmede de hierna gemelde percelen met de kadastrale nummers 3072 en 3073 zijn belast met het hierna breder omschreven opstalrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Rivierenland, gezeteld te Tiel (hierna te noemen: **WSRL**) ten behoeve van de primaire waterkering;
- de nummers 3067, 3069, 3071, 3068 en 3070 zijn belast met het hierna breder omschreven opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., gezeteld te Amsterdam (hierna te noemen: **Vattenfall**);
- de nummers 3068 en 3070 zijn belast met het hierna breder omschreven opstalrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09220932 (hierna te noemen: **Gemeente**);

alsmede:

het zelfstandig recht van opstal om bestrating in eigendom te hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen in en/of op de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch, sectie A, nummers:**

- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);
- **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen aangeduid als: **Registergoed**.

2. Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zesentwintig februari tweeduizend vierentwintig in deel 88225, nummer 137, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs, op drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig verleden voor de waarnemer van mr. W.U Dijkstra, notaris te Nijmegen (hierna te noemen: **Aankomstitel**).

OMSCHRIJVING VOORGENOMEN SPLITSING

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voormeld Registergoed is uitgelegd in een tekening van alle lagen bestaande uit vijftien (15) 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 dertien september tweeduizend vierentwintig goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die daarbij heeft vastgesteld dat de complexaanduiding zal zijn: 3074-A en dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20240910100137 (**Bijlage 2**).

4. Bedoelde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht (**Bijlage 3**).
5. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende appartementsrechten ontstaan:
 1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 1, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 1**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 2, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

- kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, ventilatiekanalen, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
- deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
- 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, 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 aanbehooren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 2**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 3, alles met verder aanbehooren;
- alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, rook- en ventilatiekanalen, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - toegangsinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
 - 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, 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 3**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 4, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de tuinen met de daarbij behorende hagen, de boven de eerste respectievelijk tweede verdieping bevindende gelegen daken binnen Gebouwdeel 4 (inclusief de waterkerende lagen, en dakbedekking), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 4 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, (leiding)schachten, de brievenbussen;
 - hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 4**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 5, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, de daken welke zich bevindt boven de derde en eenentwintigste verdieping binnen 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, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;

- hek- en traliwerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 5**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 6, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de daken welke zich bevindt boven de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 6 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, de algemene berging in de kelder, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliwerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;

- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 6**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 7, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, de daken en dakluiken welke zich bevinden boven de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 7 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, 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/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 7**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 8, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, de daken en dakluiken welke zich bevinden boven de achtste en negende verdieping binnen Gebouwdeel 8 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op de daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 8 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, 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/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 8**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 9, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, ventilatiekanalen, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
 - deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
 - 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, 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 9**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 10, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de pui, balkon en balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 10 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 10 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en

- verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 aanbehooren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 10**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 11, alles met verder aanbehooren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 11 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 11 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders, welke zich (mede)

- bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 11**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 12, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 12 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 12 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-

installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;

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

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 12**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

13. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 13, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 13 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 13 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstorkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en tralielwerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
 - de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 13**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

14. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 14, alles met verder aanbehoren;
alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkon en balkonconstructies, het dak welke zich bevindt boven de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 14 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op het dak eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 14 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliwerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 14**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

15. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 15, alles met verder aanbehoren;

alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), 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 of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend **gemeente Neerbosch sectie A complexaanduiding 3074-A, appartementsindex 15**, uitmakende het één/vijftiende (1/15^e) 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 aanvulling op bovenstaande definities (welke definities geacht worden eveneens onderdeel uit te maken van het Reglement) wordt in het Reglement verstaan onder:*

- Akte:
de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- Artikel:
een artikel van het Reglement;
- Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
- Dakbedekkingssysteem A:
het dakbedekkingssysteem behorende bij Daktuin A, bestaande uit onder meer diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen Daktuin A en het onderliggende Gebouwdeel 3 en/of Privé-gedeelten).
- Dakbedekkingssysteem B:
het dakbedekkingssysteem behorende bij Daktuin B, bestaande uit onder meer diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen Daktuin B en het onderliggende Gebouwdeel 3 en/of Privé-gedeelten).
- Dakbedekkingssysteem C:
het dakbedekkingssysteem behorende bij Daktuin C, bestaande uit onder meer diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen Daktuin C en het onderliggende Gebouwdeel 3 en/of Privé-gedeelten).
- Dakbedekkingssysteem:
het Dakbedekkingssysteem A, het Dakbedekkingssysteem B en het Dakbedekkingssysteem C tezamen;
- Dakuin A:
de te realiseren dakuin, welke dakuin zal worden gerealiseerd op het op de Splitsingstekening op de begane grond met grijze markering en "Binnentuin A" aangegeven gedeelte, tot welke Daktuin eveneens behoort:

- *het Dakbedekkingssysteem A, de inrichting, de bestrating, de verharding, de erfafscheidingen welke de afscheiding vormen tussen Daktuin A en een Privé-gedeelte;*
- *het meubilair, de groenvoorzieningen en overige werken;*
- *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.*
- Daktuin B:
de te realiseren daktuin, welke daktuin zal worden gerealiseerd op het op de Splitsingstekening op de begane grond met grijze markering en "Binnentuin B" aangegeven gedeelte, tot welke Daktuin eveneens behoort:
 - *het Dakbedekkingssysteem B, de inrichting, de bestrating, de verharding, de erfafscheidingen welke de afscheiding vormen tussen Daktuin B en een Privé-gedeelte;*
 - *het meubilair, de groenvoorzieningen en overige werken;*
 - *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.*
- Daktuin C:
de te realiseren daktuin, welke daktuin zal worden gerealiseerd op het op de Splitsingstekening op de begane grond met grijze markering en "Binnentuin C" aangegeven gedeelte, tot welke Daktuin eveneens behoort:
 - *het Dakbedekkingssysteem C, de inrichting, de bestrating, de verharding, de erfafscheidingen welke de afscheiding vormen tussen Daktuin C en een Privé-gedeelte;*
 - *het meubilair, de groenvoorzieningen en overige werken;*
 - *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.*
- Daktuinen:
Daktuin A, Daktuin B en Daktuin C tezamen;
- 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;
- Gebouwdelen:
Gebouwdeel 1 tot en met Gebouwdeel 15 tezamen;
- Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder *een Privé-gedeelte*; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder *de Gemeenschappelijke Gedeelten*;
- Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):
alle aan het Registergoed, het Gebouw en/of de Grond met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte, welke rechten en verplichtingen zijn opgenomen in onderdeel "Bijzondere lasten en beperkingen" van deze akte;
- Grond:
de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

- Hybride WKO-installatie:
de met stadsverwarming gecombineerde installatie, met de bijbehorende warmtewisselaars, kabels, leidingen en overige voorzieningen en werken (waaronder eveneens begrepen de op de daken (niet zijnde een Daktuin) bevindende voorzieningen) voor de opslag van warmte en koude, voor welke installatie een opstalrecht is gevestigd, ter zake waarvan wordt verwezen naar het citaat zoals opgenomen in onderdeel "Bijzondere lasten en beperkingen" van deze akte.
- 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, de Gemeente Nijmegen, een beleggingsinstelling of een pensioenfonds in de zin van de Pensioenwet en/of een fonds in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen, een verzekeringsmaatschappij en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke instellingen casu quo fondsen participeren en/of een of meer juridische entiteiten;
- Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- Reglement van Ondersplitsing:
het bij de Akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

- Splitsingstekening:
de bij de Akte behorende tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;
 - 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.
 - Zonnepanelen:
de eventueel op de daken (niet zijnde een Daktuin) van het Gebouw casu quo op het dak (niet zijnde de Daktuin) binnen een Gebouwdeel bevindende fotovoltaïsche zonnecellen, met bevestigingsmaterialen, omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 a. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden, *met dien verstande dat in Gebouwdeel 3 de geluiden, trillingen, rook en (rook)gassen geproduceerd worden welke gebruikelijk zijn bij het normale gebruik van een stallingsgarage en welke in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften en normeringen.* Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en softdrugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen – verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
Het gebruik van een Appartementsrecht mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke regelgeving.
- b. *Tot elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 en 15 behoren commerciële/bedrijfsruimten (welke Appartementsrechten betrokken zullen worden in een ondersplitsing waarbij meerdere onder-Appartementsrechten*

zullen ontstaan welke specifiek bestemd zullen zijn tot deze ruimten). Het is de Eigenaren/Gebruikers van de tot commerciële ruimten bestemde gedeelten van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 en 15 toegestaan om ten behoeve van het in die commerciële/bedrijfsruimten uitgeoefende bedrijf de voor een dergelijk bedrijf gebruikelijke geuren, muziek en geluiden te veroorzaken, hetgeen door de (overige) Eigenaren van de bij deze Akte ontstane Appartementsrechten moet worden geduld. Onverminderd het vorenstaande heeft/hebben de Eigenaren/Gebruikers van de tot commerciële/bedrijfsruimten bestemde gedeelten van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 en 15 de verplichting om de door hen veroorzaakte geuren, muziek en geluiden zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht kan worden van een dergelijke commerciële/bedrijfsruimte, en voor zover zulks overeenkomstig de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan. Voorts dienen de Eigenaren/Gebruikers van de tot commerciële/bedrijfsruimten bestemde gedeelten van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 en 15 zich ervoor in te spannen dat geen overlast wordt veroorzaakt door ongedierte, waaronder - doch niet uitsluitend- wordt verstaan ratten, muizen, kakkerlakken, zilversjjes en faraomieren. Het gebruik van de betreffende commerciële/bedrijfsruimten mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke regelgeving.

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere

Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor het breukdeel waarvan de noemer telkens vijftien (15) bedraagt en de teller het voor de Appartementsrechten steeds bij de omschrijving van de Appartementsrechten vermelde aandeel in de Gemeenschap. Blijkens de omschrijving van de Appartementsrechten is ieder van de Eigenaars in de Gemeenschap gerechtigd voor een gelijk aandeel.

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 ontlennen. 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 kosten en schulden welke voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.*
- 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 kostentoedelingen:*
1. *alle schulden en kosten ter zake van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Ruimten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, doch met uitzondering van:*
de schulden en kosten ter zake van:
 - a. *de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw;*
 - b. *hetgeen verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;*
worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 1, 2 en 4 tot en met 15, ieder van hen voor gelijke delen.
Mitsdien draagt de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 3 uitsluitend bij aan de hiervoor in lid a. en b. bedoelde schulden en kosten.
De in lid a. en b. bedoelde schulden en kosten worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten en wel in de volgende onderlinge verhouding:
 - *de in lid a. bedoelde schulden en kosten worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten, ieder van hen voor gelijke delen;*
 - *de schulden en kosten ter zake van hetgeen verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten er naar rato van de afzonderlijke herbouwwaarde van de respectieve Gebouwdelen.*
 2. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Daktuin A en alle daarin geplaatste attributen, voorzieningen en werken worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 10 tot en met 15, ieder van hen voor gelijke delen;*

3. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Daktuin B en alle daarin geplaatste attributen, voorzieningen en werken worden gedragen en betaald door:*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 4 voor het vijftien/éénhonderdvierde (15/104^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 6 voor het zevenenzestig/éénhonderdvierde (67/104^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 7 voor het tweeëntwintig/éénhonderdvierde (22/104^e) gedeelte;*
 4. *de schulden en kosten ter zake van het gebruik, het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Daktuin C en alle daarin geplaatste attributen, voorzieningen en werken worden gedragen en betaald door:*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 1 voor het één/tweehonderdderde (1/203^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 4 voor het acht/tweehonderdderde (8/203^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 5 voor het drieëntachtig/tweehonderdderde (83/203^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 7 voor het dertien/tweehonderdderde (13/203^e) gedeelte;*
 - *de Eigena(a)r(en) van het Appartementsrecht met indexnummer 8 voor het achtennegentig/tweehonderdderde (98/203^e) gedeelte.*
- 10.4 *Er is geen recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing betrokken ter zake waarvan een canon of retributie verschuldigd is.*

Artikel 11

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

- 11.1 *Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten niet met een dikke lijn begrensd. Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Gedeelten (voor zoveel mogelijk) met grijze markering weergegeven.*

Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de **gezamenlijke Eigenaars** komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, *waaronder uitdrukkelijk begrepen:*

- *WSRL;*
- *Vattenfall;*
- *de Gemeente;*

onder meer gerekend:

- a. *de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw (met uitzondering van de metalen pergola, welke zich bevindt op de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6), de Daktuin (waaronder eveneens begrepen het Dakbedekkingssysteem), een fietsenstalling welke zich bevindt in de kelder van het Gebouw, een ruimte*

- voor een warmte/koude-installatie of andere technische installatie, de traforuimten, de technische ruimten, de inkoopruimten, de afvalruimten, de op de Splitsingstekening met grijze markering weergegeven ruimten, gangen, entrees, trappenhuizen en algemene (verkeers)ruimten welke zich bevinden in de kelder, de tussenverdieping en de begane grond van het Gebouw, de (leiding)schachten (voor zover niet behorende tot een Privé-gedeelte), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;*
- b. *het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek- en traliewerk betreft dat toebehoort aan een Privé-gedeelte);*
- 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*
 - *(een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte; of*
 - *tussen Privé-gedeelten;*
- alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;*
- e. *de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;*
- f. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
- *de algemene beveiliging;*
 - *de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,*
 - *de gemeenschappelijke Arbo-voorzieningen;*
 - *het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;*
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;*
- g. *de leidingen en buizen (voor zover geen eigendom van derden) voor:*
- *de afvoer van hemelwater en afvalwater;*
 - *het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;*
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;*
- h. *de overige collectieve voorzieningen.*
- 11.2 *Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.*
- 11.3 *In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.*
- 11.4 *Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer de*

rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de bepalingen zoals opgenomen in de Aankomsttitel en welke zijn geciteerd in Artikel 69.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

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

- 12.1 de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte *voor zover die kosten en schulden betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in Artikel 12 lid 2*, en
- 12.2 de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privégedeelte;
 - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van niet dragende plafonds en overige 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*, die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de daken (inclusief de waterkerende lagen (zulks indien en voor zover niet anders blijkt uit het Reglement), 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, trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en liftmachines;*
- k. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten en de borstweringen van de Privé-gedeelten, alsmede de in of op die buitenruimten bevindende groenvoorzieningen;*
- l. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en (leiding)schachten 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, radiatorcransen en vloerverwarming in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
 - *de lift(en);*
 - *de hydrofoor/-foren;*
 - *de luchtbehandeling en de ventilatie;*
 - *gevelonderhoudsinstallaties en/of installaties voor glasbewassing;*
 - *de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
 - *de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
 - *de beveiliging;*
 - *de verlichting van de Privé-Gedeelten met bijbehorende armaturen;*

- de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - de watermistinstallatie met bijbehorende pompruimte en bufferruimte en overige werken en voorzieningen;
- die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privégedeelte;
- n. het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deur-openerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel 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:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^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 Eigenaren.

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

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

- 15.6 *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, volgend op de maand waarin door de Vergadering de hoogte van de voorschotbijdrage is vastgesteld.*

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1 en Artikel 10.3 onder c.

- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van éénhonderd euro (EUR 100,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Indien de Eigenaar het niet eens is met de berekening van die kosten, is hij desalniettemin verplicht deze kosten onverwijld aan de Vereniging te vergoeden, waarna tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- De Eigenaar die zijn Appartementsrecht 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 verzekerd is conform de voorwaarden van de verzekeraar. Indien en zover een Eigenaar dit eigenarenbelang wenst te vergroten dient de betreffende Eigenaar dit belang voor eigen rekening en risico middels een eigen verzekering te verzekeren. Het bestuur 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 plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de 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 schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Gebruikmakende van de hiervoor genoemde mogelijkheid wordt te dezen bepaald dat:

- a. *de Daktuinen een semi-openbaar karakter hebben. Regels voor het gebruik van:*
 - *Daktuin A kunnen door de Eigena(a)r(en) van de Appartementsrechten met de indexnummers 10 tot en met 15 nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;*
 - *Daktuin B kunnen door de Eigena(a)r(en) van de Appartementsrechten met de indexnummers 4, 6 en 7 nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;*
 - *Daktuin C kunnen door de Eigena(a)r(en) van de Appartementsrechten met de indexnummers 1, 4, 5, 7 en 8 nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;*
 - b. *Daktuin A uitsluitend gebruikt mag worden door de Eigena(a)r(en) en/of Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met de indexnummers 10 tot en met 15;*
 - c. *Daktuin B uitsluitend gebruikt mag worden door de Eigena(a)r(en) en/of Gebruiker(s) van:*
 - *de woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 4 (doch uitsluitend voor zover het de woningen betreft welke onmiddellijk grenzen aan Daktuin B);*
 - *de woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 6;*
 - *de op alle verdiepingen binnen Gebouwdeel 7 gelegen woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 7 (doch uitsluitend voor zover het de woningen betreft welke onmiddellijk grenzen aan Daktuin B);*
 - d. *Daktuin C uitsluitend gebruikt mag worden door de Eigena(a)r(en) en/of Gebruikers van:*
 - *de commerciële/bedrijfsruimten behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 1;*
 - *de woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 4 (doch uitsluitend voor zover het de woningen betreft welke onmiddellijk grenzen aan Daktuin C);*
 - *de woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 5;*
 - *de op alle verdiepingen binnen Gebouwdeel 7 gelegen woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 7 (doch uitsluitend voor zover het de woningen betreft welke onmiddellijk grenzen aan Daktuin C);*
 - *de woningen behorende tot het Appartementsrecht met indexnummer 8.*
- 21.3 *De Eigenaren en/of Gebruikers dienen te gedogen en te dulden dat de afvoer en eventuele opslag van het van de Gebouwdelen afkomstige hemelwater plaatsvindt door lozing in of op de Daktuinen en/of de middels de daarvoor in de gemeenschappelijke berging eventueel aanwezige waterbuffer.*
- 21.4 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/of Gemeenschappelijk Rechten*; 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.

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

21.6 *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.*

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

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

Artikel 22

Uitleg Akte en Splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor

derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontleen 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 a. *Met in achtneming van het hierna onder b. bepaalde mag 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, 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.*
- b. *De Eigena(a)r(en) casu quo de Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met indexnummer 2 dienen te gedogen en toe te staan dat de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 3 op de wanden welke toebehoren aan het Appartementsrecht met indexnummer 2 borden ophangt welke nodig zijn voor de bewegwijzering en het gebruik van het Appartementsrecht met indexnummer 3 (en derhalve geen reclameaanduidingen). Vorenbedoelde borden mogen uitsluitend aangebracht worden op de wanden*

welke grenzen aan het Appartementsrecht met indexnummer 3 en van daaruit zichtbaar zijn. De kosten voor het aanbrengen, verwijderen en onderhouden van vorenbedoelde borden komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 3 onderhouden te worden.

- 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: commerciële/bedrijfsruimten, maatschappelijke en/of kantoorruimte, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 1, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 2: bergingen, welke zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 2, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 3: stallingsgarage gelegen in de kelder en de tussenverdieping van het Gebouw, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 4: eengezinswoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond tot en met de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 4, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 5: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de eenentwintigste verdieping binnen Gebouwdeel 5, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 6:*
 - *appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 6;*
 - *een appartementwoning, met een buitenruimte en een zwembad met bijbehorende (technische) installaties, vlonder, voorzieningen en werken, alles met verder aanbehoren, welke woning zich bevindt:*
 - *op de negende verdieping binnen Gebouwdeel 6; en*

- *boven de negende verdieping bevindende bouwkundige tussenlaag welke laag op de Splitsingstekening is aangeduid als "Tussenlaag zwembad blok F";*
- *een fietsenstalling gelegen op de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping binnen Gebouwdeel 6; alles met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 7: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond, de tussen de kelder en de begane grond bevindende tussenverdieping en de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 7, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 8:*
 - *appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 8;*
 - *een fietsenstalling gelegen op in de kelder binnen Gebouwdeel 8; alles met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 9: bergingen, welke zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 9, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 10: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 10, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 11: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 11, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 12: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond, de eerste tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 12, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 13: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 13, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 14: appartementwoningen, welke woningen zich bevinden op de begane grond en de eerste tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 14, met verder aanbehoren;*
- *voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 15: commerciële/bedrijfsruimten, maatschappelijke en/of kantoorruimte, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 15, met verder aanbehoren.*

- 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 appartementwoning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al dan niet met zijn gezin. Recreatieve verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of bed alsmede onderverhuur en/of onder-ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder een horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.*
- b. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het Privé-gedeelte een sekswinkel, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.*
- c. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van pensionbedrijf uit te oefenen noch verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:*
- *het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;*

- *het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor een periode van vier weken of langer.*
 - d. *In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.*
 - e. *De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. bedoeld, mits dat besluit wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. En mits de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.*
 - f. *Indien de Vergadering de in artikel 27.2 onder e genoemde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.*
- 27.3 *Elektriciteitsaansluiting in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages - waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars - mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.*
- 27.4 *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 Huishoudelijk Reglement opgenomen doeleinden.*
- 27.5 *Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld.*
- 27.6 *In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.*

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

- 28.1 *De vloerbedekking in de Privé-gedeelten (voor zover bestemd tot bewoning) dient*

zodanig te worden aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het 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 3, 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 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.*
- 30.8 *De Eigenaars en Gebruikers zullen over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van de aan hen in het Privé-gedeelte toebehorende en in de kelder en/of begane grond bevindende gangen, teneinde te kunnen komen en te gaan naar:*
- *de tot de Appartementsrechten met de indexnummers 2 en 9 behorende bergingen,*
 - *de in de kelder van het Gebouw bevindende gemeenschappelijke fietsenstalling;*
 - *de gemeenschappelijke afvalruimten;*
 - *de technische ruimten en/of werkkasten welke zich bevinden in de kelder van het Gebouw;*
- zulks op de minst bezwarende wijze.*
De regels ter zake van het vorenstaande kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen (waaronder de Hybride 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 werken, leidingen en voorzieningen voor de ventilatie en het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen en/of voorzieningen.

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

Artikel 32

Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.6.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 32.4 *Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere Privé-gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen, alsmede eventueel onderhoud hieraan, dienen te worden gedoogd door de Eigenaars casu quo Gebruikers in wier privé gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaars casu quo Gebruikers dienen ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot hun Privé-gedeelte.*

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

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

- 33.2 *De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen en/of andere buitenruimten, het onderliggende dak casu quo constructieve laag overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de Daktuin, de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.*
Regels voor het plaatsen van hottubs of andere zware objecten of voorzieningen kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
Het is voorts niet toegestaan diepwortelende bomen, planten, heesters en overige (groen)voorzieningen en/of werken aan te (doen) brengen en overigens al die handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen veroorzaken aan het Dakbedekkingssysteem en/of de onderliggende constructieve en/of waterkerende lagen.
 Tevens mogen op de (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privégedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

ingetrokken.

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

- van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 *De Eigenaar stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.*
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 *Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 tot en met 37.3 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

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

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

- de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 *In geval van overdracht is het Bestuur en/of in opdracht van het Bestuur de in het eerste lid van Artikel 61 genoemde administratief beheerder verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:*
- a. *hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in*

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

is gesteld, per datum overdracht zonder enige inhouding en onvoorwaardelijk aan de Vereniging worden betaald.

- 42.7 *Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit Artikel genoemde betalingsverplichting van de oude Eigenaar casu quo vervreemder op dienst kosten voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.*
- 42.8 *Van het overdragen van een Appartementsrecht moet een verkrijger onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.*
- 42.9 *Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.*
- 42.10 *Indien de vergoeding voor de eigendomsovergang een financiële bijdragen verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.*
- 42.11 *De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.*
- 42.12 *Een Eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot zijn Appartementsrecht aan de aspirant-verkrijger kopieën van het reglement, van het Huishoudelijk Reglement, van het in het derde lid van Artikel 14 genoemde meerjarenonderhoudsplan, van de in eerste lid van Artikel 16 bedoelde jaarrekening(en) en van de in het vierde lid van Artikel 50 bedoelde notulen, al deze bescheiden met betrekking tot de op dat moment verstreken laatste vierentwintig maanden, te overhandigen.*

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

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

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld

in artikel 5:118a BW te vestigen.

- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR

5.000,00).

- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

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

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

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

- 50.3 *Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele vergadering bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.*
- 50.4 *In het geval de vergadering erin heeft bewilligd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel casu quo digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronisch casu quo digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.*
- 50.5 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen bedraagt vijftien (15). Iedere Eigenaar kan één (1) stem uitbrengen.*
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.
- 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 kennismaken van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
- De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.
- 53.3 *Ter zake de in Artikel 53 bedoelde volmacht geldt het volgende:*
- a. *een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn;*
 - b. *een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven;*
 - c. *de volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht;*

- d. *een volmachtgever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen;*
- e. *een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen;*
- f. *in geval van verdaging/of schorsing van de Vergadering behoudt de volmacht zijn waarde;*
- g. *de in dit Artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende Vergadering te worden bewaard.*
Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de Eigenaars.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als

bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de *Gemeenschappelijke Gedeelten*, de *Gemeenschappelijke Zaken* en de *Gemeenschappelijke Rechten*, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 *De beslissing over het gewone onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder a en de Gemeenschappelijke Rechten berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan deze onderhoudswerkzaamheden opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd, en voorts indien deze onderhoudswerkzaamheden op de jaarlijkse begroting staan begroot, dan wel indien het treffen van een spoedvoorziening is vereist. De beslissingen over het groot onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder b, voor welke werkzaamheden bij voorkeur een voorziening is of moet worden getroffen in het Meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 14 lid 3, berust bij de Vergadering, terwijl het Bestuur die werkzaamheden slechts kan opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering uitdrukkelijk is gemachtigd.*
- 56.3 De Vergadering beslist, *met inachtneming van eventuele architectenrechten*, over

de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars.

Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. *het doen van buiten het in artikel 10 tweede lid sub a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;*
- b. *het doen van in artikel 10 tweede lid sub b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en verduurzamingsprojecten als bedoeld in de tweede volzin van het tweede lid van dat Artikel, en al dan niet voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;*
- c. *het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het reservefonds;*
- d. *het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;*
- e. *het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.4;*
- f. *het verlenen, wijzigen of intrekken van toestemmingen als bedoeld in Artikel 27.1 onder b;*
- g. *het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2;*
- h. *ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;*
- i. *het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;*
- j. *het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in Artikel 56.5 onder d;*
- k. *het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;*
- l. *een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen,*

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede

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

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

- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.
- 56.9 *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.*
- 56.10 *Een van Artikel 8 afwijkende verdeling van kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.*

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een *bij voorkeur* oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.

Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 *De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.*
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (EUR 5.000,00). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert ten minste *eenmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met 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:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten

behoefte 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.

Als eerste Beheerder wordt, vanaf datum oplevering van het Gebouw, voor de periode van drie (3) boekjaren benoemd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Loeffen VvE beheer B.V., statutair gevestigd te Gouda, kantoorhoudende te 2803 MC Gouda, Hanzeweg 17, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83253998.

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 het Bestuur genomen besluit* het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars.
Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van 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

Slotbepalingen

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

Bijzondere lasten en beperkingen

Op de Splitsing en de Appartementsrechten zijn van toepassing de voorwaarden, bijzondere lasten en beperkingen opgenomen in:

- een akte, verleden op twintig februari tweeduizend vierentwintig voor mr. W.U. Dijkstra, notaris te Nijmegen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op twintig februari tweeduizend vierentwintig in deel 88203 nummer 95, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

“3. Overeenkomst tot verlening van een recht van opstal

- 3.1. *Nijmegen is samen met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsbedrijf "Waalfront" Beheer B.V., gezeteld te Nijmegen, in diens hoedanigheid van beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Ontwikkelingsbedrijf Waalfront C.V., in die hoedanigheid hierna te noemen: OBW, en enige andere partijen doende het zogenaamde Waalfront te Nijmegen, aan partijen genoegzaam bekend, te herontwikkelen. Eén van de onderdelen van deze herontwikkeling is het "Deelplan Waalkwartier". Het Deelplan Waalkwartier bestaat grofweg uit de ontwikkeling van zes (6) bouwblokken en het Honigterrein. In dit deelgebied is een gedeelte van de zogenaamde primaire waterkering gelegen. Nijmegen, OBW en Waterschap Rivierenland zijn met elkaar in overleg getreden hoe de primaire waterkering kan worden ingepast in de herontwikkeling van dit deelgebied. In dit kader is door Nijmegen, OBW en Waterschap Rivierenland op dertig augustus tweeduizend eenentwintig (30-08-2021) een realisatieovereenkomst (**Bijlage 6**) gesloten. Nijmegen, OBW en Waterschap Rivierenland zijn met elkaar overeengekomen dat de primaire waterkering zal worden verlegd en dat de nieuw te realiseren primaire waterkering in nauwe samenwerking en afstemming met Waterschap Rivierenland, zal worden aangelegd door en voor rekening van derde(n), te weten de partijen die de daadwerkelijke herontwikkeling van (delen van) dit Deelplan zullen realiseren. Deze nieuw te realiseren primaire waterkering dient zodanig te worden ontwikkeld en gerealiseerd, dat deze niet alleen bouwkundig onderdeel uitmaakt van de ter plaatse te realiseren (appartementen)complexen (te weten de bouwblokken 1 tot en met 3 samen,*

de bouwblokken 4 tot en met 6 samen, en het tussen deze bouwblokken 1 tot en met 3 en het Honigterrein te realiseren nieuwbouwblok, waaruit het Deelplan Waalkwartier grofweg zal bestaan), maar tevens dat deze een waterkerende functie heeft.

- 3.2. Door partijen is ten aanzien van de bouwblokken 4 tot en met 6 van Deelplan Waalkwartier overeenstemming bereikt betreffende de verlening van een recht van opstal zoals hierna vermeld. Hetgeen waarover partijen overeenstemming hebben bereikt is volledig vastgelegd in deze akte.
- 3.3. Partijen verklaren hierbij terzake van hetgeen waarover partijen overeenstemming hebben bereikt, de uitgifte van dit recht van opstal te willen vastleggen.
- 3.4. Dit recht van opstal heeft betrekking op de waterkerende, constructieve onderdelen van het ter plaatse te ontwikkelen (appartementen)complex (betreffende de bouwblokken 4 tot en met 6), zijnde (een gedeelte van) de vloer, (een gedeelte van) de wand van de parkeergarage en (een gedeelte van) het plafond met alle daarbij horende functionele onderdelen van bedoeld (appartementen)complex, hetgeen hierna in deze akte tezamen ook zal worden genoemd: *(de) waterkering*.

4. Verlening recht van opstal

Vervolgens verklaart de grondeigenaar bij monde van de verschenen persoon, door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde overeenkomst, aan de opstaller te verlenen die bij monde van de verschenen persoon verklaart te aanvaarden: het beperkte recht van opstal betreffende de waterkering om deze in eigendom te hebben, in gebruik te houden en eventueel te vervangen.

De wanden, vloer en het plafond van de waterkering met alle daarbij horende functionele onderdelen zullen bouwkundig een geïntegreerd onderdeel worden van, aan te brengen als een onlosmakelijk onderdeel van het bouwproces, het op korte termijn op de hierna nader te omschrijven stukken grond te ontwikkelen (appartementen)complex. Deze wanden, vloer en het plafond zijn met de aanduiding "Kelderwand eigendom Waterschap Rivierenland" en "Onderhoud kelderwand Waterschap Rivierenland" schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekeningen (tezamen **Bijlage 7**), welke tekeningen met een afschrift van deze akte zullen worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Het recht omvat mede de bevoegdheid van de opstaller en van door de opstaller aan te wijzen (rechts)personen, om de hierna nader te omschrijven onroerende zaak met materialen en werktuigen te betreden/begaan, zulks op een in overleg met de grondeigenaar en in voorkomende gevallen mede met de grondgebruiker te bepalen wijze, indien naar het oordeel van de opstaller onderhouds-, herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden noodzakelijk zijn, dan wel voor het verrichten van monitorings- en/of inspectiewerkzaamheden.

Nu de onroerende zaak welke wordt belast met het recht van opstal, dan wel een gedeelte daarvan, wordt betrokken in een splitsing in appartementsrechten wordt in deze onder "grondeigenaar" mede verstaan: de (hoofd)vereniging van eigenaars dan wel die ondervereniging van eigenaars die door het bestuur van de hoofdvereniging

wordt aangewezen en voorts alle individuele appartementsrechteigenaars.

5. Onroerende zaak

Het recht van opstal wordt gevestigd op een stuk grond gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:

- **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en zevenentwintig centiare (69 a 27 ca);
- **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en vijftig centiare (48 a 50 ca);
- **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);
- **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);
- **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca);
- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);
- **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca); en
- **3066**, ter grootte van ongeveer zevenennegentig are en dertig centiare (97 a 30 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480.

De registergoederen waarop gemeld recht van opstal wordt verleend worden hierna tezamen ook aangeduid met: de onroerende zaak."

Enzovoorts

8. Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

8.1. De verlening van het recht van opstal geschiedt met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de onroerende zaak, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

8.2. Met betrekking tot een gedeelte van de onroerende zaak (namelijk het gedeelte van de onroerende zaak dat is ontstaan uit het oude kadastrale perceel gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2319) verwijzen partijen naar de hiervoor vermelde akte van levering van een recht van opstal (openbare registers deel 66581 nummer 149), waarin woordelijk staat vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

"Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

Enzovoorts

"Hierbij wordt geconcludeerd dat de in de aangehaalde tekst vermelde gemeentelijke (ketting)bedingen niet meer hoeven te worden opgelegd, aangezien deze ten behoeve van Nijmegen waren opgenomen en Nijmegen thans geen behoefte meer heeft aan deze (ketting)bedingen casu quo deze (ketting)bedingen niet meer relevant zijn.

De hiervoor in de aangehaalde tekst onder 12. vermelde erfdienstbaarheid gold voor de duur van het recht van opstal en is derhalve, als gevolg van het eindigen van het recht van opstal, geëindigd.

Overigens is van het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen,

kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke, vanwege het tenietgaan van de oorspronkelijke titel door oorlogsgeweld, niet kunnen blijken.

- 8.3. *Met betrekking tot een gedeelte van de onroerende zaak (namelijk het gedeelte van de onroerende zaak dat is ontstaan uit het oude kadastrale perceel gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 3061) heeft recent een erfdienstbaarhedenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is onderzocht of er ten laste van dat gedeelte van de onroerende zaak in het verleden erfdienstbaarheden zijn gevestigd die nog relevant kunnen zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat in het recente verleden nagenoeg alle in het verleden gevestigde erfdienstbaarheden door vermenging teniet waren gegaan. De in het verleden eerder vastgestelde kettingbedingen behoeven volgens mededeling van Nijmegen niet meer aan opvolgende rechtsverkrijgenden te worden opgelegd omdat deze òf ten behoeve van Nijmegen zelf waren vastgelegd en daarom niet opnieuw behoeven te worden opgelegd, dan wel omdat Nijmegen er geen behoefte meer aan heeft dat deze kettingbedingen opnieuw worden opgelegd.*

Voor zover de eerder gevestigde erfdienstbaarheden niet door vermenging zijn tenietgegaan is daarvan door de respectievelijke eigenaren van de betreffende heersende erven afstand gedaan bij een akte, verleden op vier november tweeduizend tweeëntwintig (04-11-2022) voor genoemde notaris De Wit, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 85345 nummer 120.

9. Bestemming

- 9.1. *Het gedeelte van de onroerende zaak waar de waterkering zich bevindt zal in het kader van het bij deze akte te verlenen recht van opstal door de opstaller slechts mogen (en moeten) worden aangewend voor het instandhouden van de waterkering, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de grondeigenaar voor een gebruik anderszins.*
- 9.2. *De opstaller is verplicht het gedeelte van de onroerende zaak waarin de waterkering zich bevindt en de waterkering in goede staat te onderhouden en te exploiteren.”*

Enzovoorts

“11. Bepalingen betreffende de vestiging van het recht van opstal

Retributie

- 11.1. *Er is geen retributie verschuldigd.*

Zekerheid

- 11.2. *Opstaller is niet verplicht tot het stellen van zekerheden.*

Duur van het recht van opstal

- 11.3. *Het recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de grondeigenaar niet worden opgezegd.*

Gebruik

- 11.4. *Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid en de verplichting de waterkering te houden en te gebruiken onder de in deze akte vermelde bepalingen en bedingen.*

Het door partijen overeengekomen gebruik is het in eigendom hebben, houden, onderhouden en zonodig vervangen van de waterkering. Opstaller is bekend met het gegeven dat er in directe verbinding met de waterkering een (appartementen)complex met toebehoren wordt gesticht en dat de waterkering bouwkundig geïntegreerd deel uitmaakt van dit (appartementen)complex.

De opstaller heeft alle bevoegdheden die nodig zijn voor het vervullen van haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke taak als waterschap en als (op grond van het recht van opstal) eigenaar van de waterkering. De grondeigenaar dient datgene te verrichten of na te laten wat redelijkerwijs van hem verlangd kan worden om de opstaller in staat te stellen om de in vorige zin bedoelde bevoegdheden uit te oefenen. In dit kader zal in het op de onroerende zaak te realiseren (appartementen)complex langs de waterkering een gang worden aangelegd die dient als een inspectiepad. Dit inspectiepad moet te allen tijde vrij gehouden worden zodat de opstaller (de wand, de vloer en het plafond van) de waterkering kan controleren en om constructief onderzoek te doen. Voor wat betreft de wand van de waterkering zal deze ten minste één maal (1) per jaar worden gecontroleerd; de vloer en het plafond van de waterkering zullen ongeveer één maal per vijf (5) jaar worden gecontroleerd. Daartoe zal de opstaller zich vooraf in verbinding stellen met de eigenaar(s) van de onroerende zaak dan wel met het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex.

De vloer, de wanden en het plafond waaruit de waterkering bestaat dienen daartoe te allen tijde voor de opstaller bereikbaar te zijn voor controle, onderhoud en dergelijke. Op de vloer, voor en tegen de wanden en aan het plafond waaruit de waterkering bestaat mag daarom nimmer iets worden geplaatst. Opstaller dient in dat kader door de grondeigenaar, waaronder dus uitdrukkelijk begrepen de individuele appartementseigenaars (als rechtopvolgers van de grondeigenaar na de voormelde splitsing in appartementen) en de (rechtmatige) gebruikers van de als zodanig gecreëerde appartementen), toegang te worden verleend tot het te creëren (appartementen)complex en tot de daarvan deelsluitmakende individuele appartementen, om gemelde controle- en onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Daarnaast zal opstaller tijdig geïnformeerd worden omtrent plannen voor het aanbrengen/verwijderen van riolering, kabels, leidingen en overige voorwerpen. De opstaller zal slechts zijn medewerking verlenen indien de verzochte werkzaamheden geen gevaar opleveren voor de staat en het functioneren van de waterkering.

Indien er schade aan de waterkering ontstaat dient de grondeigenaar de opstaller zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte te brengen. Voor zover schade aan de waterkering wordt veroorzaakt waarvoor de grondeigenaar casu quo de appartementseigenaars (als rechtsopvolgers van de grondeigenaar na de voormelde splitsing in appartementen) aansprakelijk

is/zijn, dient deze schade door hem casu quo hen te worden vergoed, dan wel - in overleg met opstaller - te worden hersteld.

Grondeigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van de waterkering en toebehoren kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken. Voorts is het de grondeigenaar, waaronder dus uitdrukkelijk begrepen de individuele appartementseigenaars (als rechtvolgers van de grondeigenaar na de voormelde splitsing in appartementen) en de (rechtmatige) gebruikers van de als zodanig gecreëerde appartementen) verboden in de wanden, de vloer en het plafond waaruit de waterkering zal bestaan, te boren, te hakken, daaraan iets te bevestigen of anderszins wijzigingen en/of beschadigingen aan te brengen.

De grondeigenaar zal op, in of boven de onroerende zaak geen bouwwerken oprichten, ontgrondingen verrichten, of beplantingen of voorwerpen aanbrengen die de al dan niet door de opstaller ten behoeve van de waterkering aangebrachte zaken kunnen beschadigen, noch aan derden toestemming verlenen tot zulke handelingen, tenzij daarvoor schriftelijke toestemming is verleend door de opstaller.

Voor zover het betreft werkzaamheden die plaats vinden in het kader van de voorgenomen bebouwing van het (appartementen)complex bestaande uit de bouwblokken 4, 5 en 6 van het Deelplan Waalkwartier conform het (de) voorliggende bouwplan(nen) en de daarvoor verleende omgevingsvergunning(en), wordt bij deze door de opstaller bij voorbaat toestemming verleend op basis van een te verlenen watervergunning. Indien de opstaller het noodzakelijk acht werkzaamheden te verrichten op/aan de door deze op basis van de rechten van opstal aangebrachte voorzieningen, is de grondeigenaar eveneens verplicht hieraan volledige medewerking te verlenen. Voor zover noodzakelijk zullen deze werkzaamheden in overleg met de grondeigenaar (waaronder in dit kader mede wordt begrepen, na een splitsing in appartementsrechten, de (hoofd)vereniging van eigenaars dan wel die ondervereniging van eigenaars die door het bestuur van de hoofdvereniging wordt aangewezen) worden uitgevoerd. De kosten gemoeid met werkzaamheden verricht door de opstaller, komen geheel voor rekening van de opstaller.

Genot en bestemming van de zaak

- 11.5. *De opstaller heeft van de waterkering hetzelfde genot als een eigenaar. De opstaller mag evenwel zonder toestemming van de grondeigenaar niet een andere bestemming aan het recht van opstal geven of een handeling in strijd met de bestemming van de onroerende zaak verrichten. Specifieke zaken en voorzieningen die op de met het recht van opstal belaste onroerende zaak voorkomen maar geen waterkerende functie hebben, zoals openbare wegen, fietspaden, voetpaden, verlichting en straatmeubilair vallen niet onder de strekking van hetgeen waarover partijen overeenstemming hebben bereikt en zijn daarmee uitgesloten van het recht van opstal.*

Grondeigenaar, waaronder dus begrepen de individuele appartementseigenaars (als rechtopvolgers van de grondeigenaar na de voormelde splitsing in appartementen) en de (rechtmatige) gebruikers van de als zodanig gecreëerde appartementen) blijft/blijven daarmee verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en eigendom van voornoemde zaken en voorzieningen. Zonodig kunnen de grondeigenaar en de opstaller hieromtrent nader aanvullende afspraken maken.

Onderhoud/Gewone en buitengewone lasten en herstellingen

11.6. *De opstaller zal de waterkering in goede staat moeten onderhouden. Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen om de waterkerende functie te garanderen in dat kader worden door de opstaller gedragen en verricht.*

Vervreemding recht van opstal en verhuur et cetera

11.7. *De opstaller kan het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak.*

De opstaller mag het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar verhuren of aan een ander in gebruik geven of daarop anderszins rechten verlenen.

Onderopstal

11.8. *De opstaller is bevoegd het recht van opstal geheel of ten dele in onderopstal te geven. In geval van onderopstal komen aan de onderopstaller niet méér bevoegdheden toe dan de opstaller zelf heeft.*

De onderopstal gaat bij het einde van het recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet indien de grondeigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de onderopstal in te stemmen.

Procederen

11.9. *Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de grondeigenaar als dat van de opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.*

Lasten

11.10. *Alle lasten die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zullen bestaan, op of wegens de eigendom van de onroerende zaak worden geheven, zijn voor rekening van de grondeigenaar, behoudens voorzover die lasten betrekking hebben op het recht van opstal en op de door/namens opstaller aangebrachte werken. De onroerende zaaksbelasting die met betrekking tot het recht van opstal wordt geheven, wordt daarentegen gedragen door de grondeigenaar(s). Wanneer de grondeigenaar(s) lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstaller komen, heeft/hebben betaald, zal/zullen hij/zij hiervan kennis geven aan de opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het*

betaalde bedrag aan de grondeigenaar(s) te vergoeden.

Wanneer opstaller belastingen, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de grondeigenaar(s) komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de grondeigenaar(s), die verplicht is/zijn binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de opstaller te vergoeden.

Einde recht van opstal

11.11. *Ter zake van het eindigen van het recht van opstal geldt:*

11.11.1. *Het recht van opstal eindigt:*

- *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;*
- *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 2 BW.*

11.11.2. *Het recht van opstal eindigt niet enkel door het verstrijken van de duur aangezien het recht van opstal voor onbepaalde tijd is verleend (behoudens het in deze akte bepaalde).*

11.11.3. *De opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen.*

Geen vergoedingsrecht bij einde van het recht van opstal

11.12. *Ter zake van het bestaan van een eventueel vergoedingsrecht bij het einde van het recht van opstal geldt het volgende:*

Ongeacht op welke wijze het recht van opstal eindigt, aan de opstaller komt nimmer de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5:99 juncto artikel 5:105 lid 3 BW toe.

Einde van het recht van opstal

11.13. *Bij het einde van het recht van opstal heeft de opstaller niet het recht de waterkering weg te nemen. Ook heeft de opstaller, ongeacht de wijze waarop het recht van opstal eindigt, nimmer een recht op vergoeding van de aangebrachte werken die behoren tot de waterkering.*

Onvoorziene omstandigheden

11.14. *Indien vijftwintig (25) jaar na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen en vervolgens om de vijftwintig (25) jaar kan de rechter op vordering van de grondeigenaar of de opstaller het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet kan worden gevegd van de grondeigenaar of de opstaller. Partijen zijn zich echter beiden bewust van de functie en het belang van de waterkering. Zij zijn dan ook van mening dat wijziging of opheffing van het recht van opstal door de rechter er nimmer toe mag leiden dat de waterstaatkundige toestand en -veiligheid in het gebied waarvoor de waterkering een functie heeft, in gevaar komen.*

Afstand ontbinding

11.15. *Partijen doen afstand van de bevoegdheid tot ontbinding van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de verlening van gemeld recht van opstal.*

12. Boetebepaling en kwalitatieve verplichting

Boete

- 12.1. *De opstaller casu quo zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel is/zijn aan de grondeigenaar een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd voor elke overtreding van het sub 9 (met betrekking tot de bestemming) en het sub 11.4 (met betrekking tot het gebruik) bepaalde in deze akte, en de grondeigenaar casu quo zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, is/zijn aan de opstaller een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd voor elke overtreding van het sub 11.4 (met betrekking tot het gebruik) bepaalde in deze akte, indien hij blijkt na de eerste ingebrekestelling zijn verzuim en de gevolgen daarvan niet binnen één (1) maand te hebben weg genomen. Gemelde boete wordt verhoogd met éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding na de ingebrekestelling en het niet wegnemen van de gevolgen binnen één (1) maand, voortduurt.*
- Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de grondeigenaar casu quo de opstaller volledige schadevergoeding te vorderen. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hiervoor bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.*

Kwalitatieve verplichting opstalrechtvoorwaarden

- 12.2. *De grondeigenaar én de opstaller, alsook hun rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, zijn ieder verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de (bloot eigendom van) de onroerende zaak of het recht van opstal of de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een ander gebruiksrecht, alle bepalingen waaronder het recht van opstal is verleend, waaronder deze, aan zijn rechtverkrijgende casu quo wederpartij op te leggen, voorzover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege (zakelijke werking) dan wel op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen) op de rechtverkrijgende casu quo wederpartij overgaan, door deze in de akte van overdracht of overgang of in de overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de grondeigenaar casu quo de opstaller aan te nemen, zulks op verbeurte van een terstond opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid van de grondeigenaar casu quo de opstaller om vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.”*

(einde citaat)

- de Aankomsttitel, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:
“Omschrijving bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

- 7.11. *Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar de hiervoor onder 5. vermelde akte, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: (begin aangehaalde tekst)*

“Kwalitatieve verplichting warmte-infrastructuur en kettingbeding

- 7.14. *In de artikelen 9 en 10 van de Koopovereenkomst is het volgende opgenomen,*

woordelijk luidende:

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 9 Eisen warmte-infrastructuur en kettingbeding

Eisen Warmte-infrastructuur

1. *Tussen de gemeente en N.V. Nuon Warmte (thans haar rechtsopvolger Vattenfall Warmte N.V. en hierna te noemen: Vattenfall) is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Vattenfall te laten verzorgen.*
2. *OBW is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de gemeente.*
3. *OBW verplicht zich al haar woningen/appartementen/voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woningen/appartementen/voorzieningen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.*

Kettingbeding

4. *Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.*
5. *OBW en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbinden zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 4 van dit artikel.*
6. *OBW verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in lid 4 en 5 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 6 en lid 7, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.*
7. *Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 4 en/of lid 5 zijn OBW alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend euro) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.*
8. *OBW verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen*

ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar.

Artikel 10 Opstalrecht warmte-infrastructuur en kettingbeding

Opstalrecht

1. *OBW zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen: Vattenfall) doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is OBW gehouden een opstalrecht te laten vestigen ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen. Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*
 - a. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
 - b. *Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.*
 - c. *De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploït op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*
 - d. *De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
 - e. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste*

- perceel zijn toegezegd of verleend.*
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
 - g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
 - h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
 - i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.*
 - j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.*

Kettingbeding

- 2. OBW verbindt zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden met inachtneming het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.*
- 3. OBW en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m² utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren*

verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

4. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg c.q. de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraanluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall."

(einde aangehaalde tekst)

Blijkens een noot bij artikel 10 lid 2 van de Koopovereenkomst dient in de aangehaalde tekst onder "aansluiting" te worden verstaan de leidingen van NUON (redacteur van deze akte, lees: Vattenfall) die de verwarmingsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset en dient in de aangehaalde tekst onder "aansluitset" te worden verstaan: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het leveringspunt.

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.14. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwantitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen.

Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woningequivalent (waarbij één (1) woning of eenhonderdvijftig vierkante meter utiliteit gelijk wordt gesteld aan

één (1) woningequivalent) te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

VERLENING OPSTALRECHT

Ter uitvoering van het in de hiervoor onder 7.14. aangehaalde tekst over het vestigen van een opstalrecht bepaalde, verschijnt wederom voor mij, notaris:”

Enzovoorts

“thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de naamloze vennootschap: **Vattenfall Warmte N.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend Hoekenrode 8, 1102 BR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658 (RSIN nummer 809624874).

Vattenfall Warmte N.V., voornoemd, hierna ook te noemen: Vattenfall.

Van de volmacht van Vattenfall aan de verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit één (1) aan deze akte gehecht stuk (**Bijlage 11**).

Overeenkomst

Koper (hierna ook te noemen: eigenaar) en Vattenfall (hierna ook te noemen: opstalhouder) zijn overeengekomen dat, ter uitvoering van de in het hiervoor onder 7.14. opgenomen citaat gemaakte afspraken, een beperkt recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aan Vattenfall wordt verleend zoals hierna nader omschreven.

Verlening recht van opstal

Koper, en voor zover rechtens noodzakelijk de Gemeente, verklaart bij deze te verlenen aan Vattenfall die aanneemt, zulks ter uitvoering van voormelde daartoe strekkende overeenkomst:

het zelfstandig recht van opstal, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit opstalrecht, in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd, te weten:

de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:

- **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en zevententwintig centiare (69 a 27 ca);
- **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en vijftig centiare (48 a 50 ca);
- **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);
- **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);
- **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480, ten behoeve van een door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssysteem, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.

Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven de belaste percelen al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden.

De verlening van het opstalrecht geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

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

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

In verband met gemeld opstalrecht zijn Koper en Vattenfall nog het volgende overeengekomen:

KETTINGBEDING

2. *Koper verbindt zich jegens Vattenfall, dan wel diens rechtsopvolger, inzake het hiervoor gemelde recht van opstal om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.*
3. *Koper en haar (rechts)opvolgende zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woningequivalent (waarbij één woning of éénhonderdvijftig (150) vierkante meter utiliteit gelijk wordt gesteld met één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.*
4. *Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten*

verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg casu quo de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke) kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.

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

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

Enzovoort

"Parkeren

7.16." Enzovoorts.

"Verkoper en Koper komen hierbij overeen om artikel 13 lid 1 van de Koopovereenkomst als volgt te wijzigen casu quo aan te vullen, zodat (de doorlopende tekst van) artikel 13 van de Koopovereenkomst in het vervolg als volgt luidt:

Artikel 13 Parkeren

1. *Wat betreft het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers dient de ontwikkelende eigenaar van het Verkochte zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen in een parkeergarage, die op het Verkochte wordt gerealiseerd. 'Voldoende' betekent een zodanig aantal dat dit voldoet aan de afgegeven omgevingsvergunning voor de eerste bebouwing van het Verkochte, passend binnen de vastgestelde parkeerbalans zoals vastgelegd door de gemeente voor het gebied van de blokken 1 tot en met 6 Waalkwartier. Verder dient koper toekomstige bewoners/eigenaren vooraf expliciet en duidelijk te informeren over parkeerbeleid in dit gebied en duidelijk te maken dat er geen recht bestaat op een parkeervergunningen.*
2. *OBW is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte het in lid 1 gemaakte beding, alsmede dit beding, in de akte van Levering van toepassing te verklaren en voor en namens de Gemeente aan nemen.*

KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.16. bedoelde doorlopende tekst van artikel 13 van de Koopovereenkomst opgenomen bepalingen het karakter hebben van een kettingbeding. De hiervoor onder 7.16. bedoelde doorlopende tekst van artikel 13 van de Koopovereenkomst gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten

worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen.

Erfdienstbaarheden en rechten van opstal

7.17.1. Ter zake van voor te behouden casu quo te vestigen zakelijke rechten en erfdienstbaarheden verwijzen Partijen naar artikel 14 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 14 Erfdienstbaarheden, opstalrechten

1. Bij de Levering zullen zodanige zakelijke rechten en erfdienstbaarheden door de Gemeente worden voorbehouden en gevestigd als nodig zijn ter legalisering van voorkomende overbouwingen boven de Openbare Ruimte.
2. Bij de Levering zal door de Gemeente het Opstalrecht Openbare Ruimte worden voorbehouden, op grond waarvan de Gemeente eigenaar wordt/blijft van het gedeelte van de Openbare Ruimte dat boven de parkeergarage wordt aangelegd. De inhoud van dit Opstalrecht houdt het recht van de Gemeente in tot het hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van de tot de Openbare Ruimte behorende voorzieningen (Opstalrecht Openbare Ruimte, aangegeven op bijlage 1 en 2)."

(einde aangehaalde tekst)

VERLENING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING

7.17.2. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 1 van het aangehaalde artikel 14 van de Koopovereenkomst bepaalde wordt hierbij verleend en aanvaard, ten nutte van het bij deze akte Verkochte, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers **3067, 3069, 3071, 3068 en 3070**, en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende registergoed, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummer **3066**, wordt hierbij verleend en aanvaard, de erfdienstbaarheid om voorkomende overbouwingen boven het dienend erf aan te mogen brengen, te hebben, te houden en te onderhouden.

VERLENING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE

7.17.3. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 2 van het aangehaalde artikel 14 van de Koopovereenkomst bepaalde wordt hierbij ten laste van het bij deze akte Verkochte, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers **3068 en 3070** (hierna onder 7.17.3. ook te noemen: de Onroerende zaak), en ten behoeve van de Gemeente (hierna onder 7.17.3. ook te noemen: Opstalhouder) verleend (voorbehouden), het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal aan de Gemeente de bevoegdheid geeft tot:

1. het in eigendom hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van de openbare ruimte (de tussenstraten), onder andere bestaande uit, maar niet beperkt tot, gebouwen, werken en

*beplantingen die zich bevinden in het aldus gecreëerde gedeelte vanaf de waterkerende laag naar boven, zand/aardepakketten en daarin aan te leggen kabels, leidingen, riolering en hemelwaterafvoeren, bestrating, trottoirs, openbare verplichting, groenvoorzieningen, bouwkundige elementen en overig straatmeubilair, en wel in, op of boven de Onroerende zaak, zoals met de aanduiding "Gemeente Nijmegen - Appartementsrecht" aangegeven op de tekening, met onderwerp "Eigendommen en beheer; Kadastrale eigendommen toekomstige situatie", opgesteld door buro BOOT, met kenmerk K19-0114-905 (blad 2), versie elf januari tweeduizend vierentwintig (11-01-2024) (**Bijlage 12**);*

2. *het te allen tijde in, op of boven de Onroerende zaak al datgene te verrichten of doen verrichten van al die werkzaamheden die naar het oordeel van de Gemeente nodig zijn in verband met de voorbereiding en uitvoering van de onder 1. bedoelde werkzaamheden.*

Voormeld recht van opstal geeft de Gemeente uitdrukkelijk ook de bevoegdheid om openbare verlichting (waaronder armaturen) aan te brengen boven de Onroerende zaak, aan de gevel van het appartementencomplex, ten behoeve van de verlichting van de openbare ruimte.

De verlening van dit recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. a. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
- b. *Het recht van opstal kan zonder toestemming van de eigenaar door de Opstalhouder worden overgedragen dan wel in onderopstal worden uitgegeven. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de Opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de Opstalhouder uit deze overeenkomst.*
- c. *De Opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het recht van opstal bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploijt op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de Opstalhouder om op kosten van de Opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen doorhalen.*
- d. *De Opstalhouder heeft zowel tijdens de duur het van recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door of in opdracht van hemzelf of een rechtsvoorganger al dan niet onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. De Opstalhouder is niet verplicht om de Onroerende zaak waarop het recht van opstal rustte in de oude toestand terug te brengen.*

2. *De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de Opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het recht van opstal zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
De eigenaar zal eveneens bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Opstalhouder of andere rechtmatige gebruikers en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
3. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het recht van het opstal kunnen belemmeren, op het/de belaste perceel/percelen zijn toegezegd of verleend.*
4. *Opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden de Onroerende zaak zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand brengen.*
5. *De Opstalhouder is aan de eigenaar geen vergoeding verschuldigd voor het verlenen van het bij deze akte verleende recht van opstal.*

Recht van opstal waterkeringsconstructie

7.18. *In artikel 15 van de Koopovereenkomst is door Partijen overeengekomen dat vóór de ondertekening van de onderhavige akte tot levering een recht van opstal zal worden gevestigd ten behoeve van WSRL ten behoeve van een aan te brengen waterkeringsconstructie, die deel uitmaakt van de primaire waterkering. Gemeld recht van opstal is door de Gemeente aan WSRL verleend bij een akte, verleden op twintig februari tweeduizend vierentwintig (20-02-2024) voor mr. W.U. Dijkstra, notaris te Nijmegen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op twintig februari tweeduizend vierentwintig (20-02-2024) in deel **88203** nummer **95**.*

Ter zake van dit recht van opstal zijn Partijen in artikel 15 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 15 Waterkeringsconstructie/kelderwand

1. *Met inachtneming van de ROK Waterveiligheid wordt ten behoeve van het Waalkwartier een nieuwe waterkeringsconstructie aangelegd. Het tracé van de nieuwe waterkeringsconstructie is toegevoegd in **bijlage 2**. Deze waterkeringsconstructie zal (voor een gedeelte) worden gevormd door c.q. geplaatst worden tegenaan het op het Verkochte te realiseren gebouw/parkeergarage (gedeelte vloer en kelderwand, aangegeven in rood).*
2. *De Gemeente verplicht zich jegens OBW en jegens WSRL ten aanzien van dit (rood gekleurde) tracé bij de Blokken 4-6 een recht van opstal te verlenen, vooraf gaande aan de Levering door de Gemeente aan OBW, voor het hebben en houden van de waterkeringsconstructie in en rond het Waalkwartier (het Opstalrecht WSRL). De inhoud van dit recht van*

opstal zal, in samenspraak met OBW, nader tussen Gemeente en WSRL worden overeengekomen.

3. *Het is OBW bekend dat de damwand van de waterkeringsconstructie onderdeel is van de parkeergarage van Blokken 4-6. OBW verplicht zich al datgene te doen en na te laten wat nodig is om de waterkering c.q. damwand in stand te laten, te (laten) onderhouden, herstellen en vervangen. Partijen zullen regelen dat zodanige erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte en ten behoeve van het Opstalrecht WSRL worden gevestigd om het bepaalde in dit artikel te waarborgen. De inhoud van deze erfdienstbaarheid zal, in samenspraak met OBW, nader tussen Gemeente en WSRL worden overeengekomen.*
4. *Onder het in het vorige lid bedoelde onderhouden, herstellen en vervangen wordt in ieder geval ook verstaan dat de eigenaar van het Verkochte WSRL toegang verschaft tot de betreffende ruimten om inspectie uit te voeren en in geval van calamiteiten."*

(einde aangehaalde tekst)

In afwijking van het in de aangehaalde tekst bepaald, worden, om het in de aangehaalde tekst bepaalde te waarborgen geen erfdienstbaarheden gevestigd maar kettingbedingen.

KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.18. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen het karakter hebben van een kettingbeding. De hiervoor onder 7.18. in de aangehaalde tekst gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de belanghebbende, zijnde WSRL, voor wie de Gemeente, in deze zaakwaarnemende de belangen van WSRL, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), te betalen aan WSRL door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van WSRL, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

Zelfbewoningsplicht

- 7.19. *Ter zake van de op het Verkochte te realiseren woningen is in artikel 16 van de Koopovereenkomst het volgende opgenomen:*

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 16 Zelfbewoningsplicht koopwoningen tot NHG grens

1. *De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of*

- gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.*
 3. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.*
 4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Nijmegen van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*
 5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (hierna: college) kan –op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet gevegd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:*
 - a. *de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;*
 - b. *koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt.*
 - c. *de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.*
 6. *Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte.*

De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d."

(einde aangehaalde tekst)

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.19. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwantitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen.

Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

Bepalingen middeldure huur

7.20. *Ter zake van (een gedeelte van) de op het Verkochte te realiseren woningen is in artikel 17 van de Koopovereenkomst het volgende opgenomen:*

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 17 Bepalingen middeldure huur

Een nader te bepalen aantal woningen wordt door Koper ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de middeldure huur, hierna te noemen: "MDH". Onder ontwikkelaar in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de MDH gelden de navolgende bepalingen:

1. *Aanvangshuurprijs*

De Koper is verplicht de MDH aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingssysteem waarbij het huurniveau van de MDH ten minste

142 punten en maximaal 185 punten zal hebben. Ingeval een van de MDH meer dan 176 punten heeft op basis van het landelijk woonwaarderingsstelsel, zal de huurprijs van die woning maximaal het niveau van 185 punten bedragen.

2. *Huurprijswijziging*
 - a. *De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het bedrag behorende bij de puntentelling vanuit het landelijk woonwaarderingsstelsel.*
 - b. *De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.*
3. *Tussentijdse mutatie*
Bij tussentijdse mutatie van huurders van de MDH geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de ontwikkelaar tenzij er een periode van 15 jaar nadat de MDH voor het eerst verhuurd is geweest is verlopen.
4. *Inkomen huurders MDH*
Koper is verplicht om de woning te verhuren aan een huurder/huurders die ten minste een inkomen heeft/hebben van het op dat moment geldende maximale Daeb-inkomen en maximaal anderhalf keer het maximale Daeb-inkomen.
5. *Controle*
Koper is verplicht om jaarlijks op 1 juli de gemeente gegevens aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de MDH is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de MDH.
6. *Onttrekkingsverbod MDH*
Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de MDH verplicht Koper zich voor een periode van 15 jaar de MDH aan te blijven bieden voor middeldure huur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.
7. *Kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting*
Dit artikel zal als een kwalitatieve verplichting c.q. kettingbeding worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die de MDH geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de MDH zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt. In geval 15 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit artikel niet meer en gelden geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de MDH.
8. *Boetebepaling*
Koper dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente het bepaalde in dit artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,-

per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen te vorderen onverlet."

(einde aangehaalde tekst)

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.20. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen, welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen.

Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding per woning, te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

Algemene verkoopvoorwaarden

7.21. *Voorts zijn op deze levering van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden.*

Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen, met de inhoud bekend te zijn en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan integraal deel uitmaakt van deze akte en wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald dat een aantal bepalingen als kwalitatieve verplichting/kettingbeding in de akte tot levering dienen te worden opgenomen. Het betreft de navolgende bepalingen, woordelijk luidende:

(begin aangehaalde tekst)

"Art. 1.2 Definities

Aflevering: de feitelijke ter beschikking stelling aan de Koper van de Onroerende zaak;

College: het college van burgemeester en wethouders van

<i>Gemeente:</i>	<i>de gemeente Nijmegen;</i>
<i>Het Verkochte:</i>	<i>de gemeente Nijmegen</i> <i>de door de Gemeente verkochte Onroerende zaak;</i>
<i>Koopovereenkomst:</i>	<i>de overeenkomst waarbij de Gemeente als Verkoper zich onder meer verbindt de Onroerende zaak aan de Koper te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen (de Koopsom);</i>
<i>Koper:</i>	<i>de Koper van de Onroerende zaak en opvolgende verkrijger(s);</i>
<i>Levering:</i>	<i>het ondertekenen van de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;</i>
<i>Onroerende zaak:</i>	<i>het object van de verkoop;</i>
<i>Reststrook:</i>	<i>een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik (te beoordelen door Verkoper), die in aanmerking komt voor verkoop door Verkoper ter vergroting van een direct aangrenzend perceel;</i>
<i>Restverontreiniging:</i>	<i>iedere verontreiniging die in de verkochte en geleverde Onroerende zaak aanwezig is en die niet blijkt uit met betrekking tot die Onroerende zaak uitgevoerde en aan de Koper ter beschikking gestelde onderzoeken en gegevens;</i>
<i>Verkoopbesluit:</i>	<i>het besluit van het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst;</i>
<i>Verkoper:</i>	<i>de gemeente Nijmegen;</i>
<i>Wettelijke rente:</i>	<i>de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) tenzij de Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, want in dat geval wordt onder wettelijke rente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verstaan."</i>

Enzovoorts

"Art. 2.2 Gebruik

De Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken overeenkomstig de bestemming die het Verkochte heeft op grond van het op het tijdstip van Levering vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en/of de op het tijdstip van Levering verleende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik."

Enzovoorts

"Art. 2.13 Archeologie

1." *Enzovoorts*

"2. *In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom over te dragen."*

Enzovoorts

"Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. *De Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.*
2. *De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de Onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.*
3. *Voor zover aan de gedoogplichtige Onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door de Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op de Koper.*
4. *De Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.*
5. *De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
6. *De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij gebreke daarvan is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.*
7. *De rechthebbende op de Onroerende zaak is verplicht van degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.*

Art. 2.19 Meewerken aan controle

De rechthebbende op het Verkochte is verplicht ambtenaren van de Gemeente tot het Verkochte toe te (doen) laten ter controle op de naleving van de in de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen. Behoudens calamiteiten zal het (doen) verschaffen van toegang ter controle in onderling overleg worden bepaald.

Art. 2.20 Kettingbeding

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19, van deze Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koopovereenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.*
2. *Op gelijke wijze als in artikel 2.20 lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 2.20 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.*
3. *Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Verkoper in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.*

Art. 2.21 Boetebeding

1. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).*
2. *Indien de Koper tekort schiet in tijdige betaling van de Koopsom en /of medewerking aan de Levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Verkoper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de Levering kan plaats vinden, verbeurt de Koper - onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 lid 2 - ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom.*
3. *In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst of deze Algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de boete één procent van de Koopsom*

ineens en één promille van de Koopsom voor iedere dag dat de Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.

4. *Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Verkoper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Koper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.*
5. *De in artikel 2.21 lid 1 tot en met lid 4 vastgelegde boetebedingen zijn niet van toepassing als op de betreffende niet-nakoming in de Koopovereenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden een specifieke boete is gesteld.*
6. *Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper."*

(einde aangehaalde tekst)

In artikel 18 van de Koopovereenkomst is voorts nog het volgende opgenomen:

(begin aangehaalde tekst)

"Artikel 17 Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld.

- *Artikel 2.2 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *In afwijking van dan wel in aanvulling op artikel 2.5 van de AVGN2020 geldt het volgende:*
 - *De feitelijke levering van het Verkochte en de ter beschikking stelling van de Openbare Ruimte vinden plaats terstond na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment komen de baten en lasten voor rekening van OBW en draagt OBW het risico van het Verkochte en de Openbare Ruimte.*
 - *Het Verkochte wordt geleverd in fiscaal bouwrijpe staat.*
- *Artikel 2.9 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.10 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.11 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.12 van de AVGN2020 is niet van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 7, Notitie Bouw- en woonrijp definitie plan Nijmegen, Waalfront, model d.d. 1-10-2014.*
- *In afwijking van artikel 2.13 (Archeologie) en artikel 2.14 (Explosieven) van de AVGN2020 zullen Koper en Verkoper in overleg treden bij alsnog (na onderzoek) aangetroffen archeologische vondsten dan wel explosieven om gezamenlijk te bezien of en hoe tot een oplossing kan worden gekomen om onder meer stagnatieschade te beperken."*

(einde aangehaalde tekst)

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.21. aangehaalde teksten opgenomen bepalingen, welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen.

Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot zoals in deze Algemene verkoopvoorwaarden vastgesteld te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

VERLENING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN OBW

Overeenkomst

7.22.1. Tot de Blokken 4-6 behoren twee stukken bestrating waarvan thans is gepland dat deze worden gerealiseerd op stukken grond die niet in eigendom zullen worden overgedragen aan OBW (en vervolgens door OBW aan BPD). Partijen zijn (mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Koopovereenkomst) met elkaar in overleg getreden hoe deze bestrating juridisch kan worden ingepast in de ontwikkeling van de Blokken 4-6. In dit kader komen Partijen overeen dat daartoe door de Gemeente (de huidige grondeigenaar) aan OBW een recht van opstal wordt verleend voor het hebben en houden van deze twee stukken bestrating (hierna ook te noemen: de Overeenkomst). Partijen verklaren hierbij, ter uitvoering van de Overeenkomst, de verlening van het bedoelde recht van opstal in deze akte te willen vastleggen.

Nabij de betreffende stukken grond wordt ten behoeve van WSRL een waterstaatswerk aangebracht.

Verlening recht van opstal

7.22.2. Ter uitvoering van de Overeenkomst wordt hierbij ten laste van de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend

gemeente Neerbosch, sectie A, nummers:

- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);

- **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480 (hierna tezamen onder 7.22. ook te noemen: de Onroerende zaak), door de Gemeente aan OBW (hierna onder 7.22 ook te noemen: de Opstalhouder) verleend het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal aan OBW de bevoegdheid geeft tot:

1. *het in eigendom hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van bestrating in en/of op de Onroerende zaak;*
2. *het te allen tijde in en/of op de Onroerende zaak al datgene te verrichten of doen verrichten van al die werkzaamheden die naar het oordeel van de Opstalhouder nodig zijn in verband met de voorbereiding en uitvoering van de onder 1. bedoelde werkzaamheden.*

Wijze van eigendomsverkrijging en omschrijving bestaande

erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

De Onroerende zaak is afkomstig uit het vervallen kadastrale perceel gemeente Neerbosch, sectie A nummer 2319 en is door de Gemeente in eigendom verkregen op de wijze zoals hiervoor onder 5.1. is omschreven.

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, verwijzen Partijen naar hetgeen hiervoor onder 7.12. is omschreven.

Voorwaarden en bepalingen

De verlening van dit recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a.
 1. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
 2. *Het recht van opstal kan zonder toestemming van de eigenaar door de Opstalhouder worden overgedragen dan wel in onderopstal worden uitgegeven. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de Opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de Opstalhouder uit deze overeenkomst.*
 3. *De Opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het recht van opstal bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploît op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de Opstalhouder om op kosten van de Opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen doorhalen.*
 4. *De Opstalhouder heeft zowel tijdens de duur het van recht van*

opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door of in opdracht van hemzelf of een rechtsvoorganger al dan niet onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. De Opstalhouder is niet verplicht om de Onroerende zaak waarop het recht van opstal rustte in de oude toestand terug te brengen.

- b. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de Opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het recht van opstal zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
De eigenaar zal eveneens bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Opstalhouder of andere rechtmatige gebruikers en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- c. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het recht van het opstal kunnen belemmeren, op het/de belaste perceel/percelen zijn toegezegd of verleend.*
- d. Opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden de Onroerende zaak zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand brengen.*
- e. De Opstalhouder is aan de eigenaar geen vergoeding verschuldigd voor het verlenen van het bij deze akte verleende recht van opstal.*

Bepalingen inzake aan te brengen waterstaatswerk

- 7.22.3. a. De Opstalhouder is bekend met het in verband met voormeld waterstaatswerk aan WSRL verleende recht van opstal (zie hiervoor onder 7.18.) en de mogelijkheid dat aangrenzende stukken grond, casu quo de Onroerende zaak zelf, aan WSRL in eigendom worden overgedragen.*
- b. De Opstalhouder (thans OBW, uiteindelijk de gezamenlijke appartementseigenaars) is verplicht te gedogen dat WSRL bevoegd is om voormeld waterstaatswerk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen van dit waterstaatswerk als in geval naar het oordeel van WSRL onderhouds-, herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, WSRL en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de Onroerende zaak met de daarop aan te brengen/aangebrachte bestrating en de stukken grond waarin het bedoelde waterstaatswerk is gelegen. Deze toegang met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zal worden verleend op in redelijk overleg met de eigenaar van de bestrating, en in voorkomende gevallen de gebruiker, te bepalen wijze. De eigenaar/gebruiker van deze bestrating dient er voor zorg te dragen dat de stukken grond met de daarop aangebrachte bestrating*

alsdan leeg, ontruimd en vrij van obstakels zullen zijn. WSRL zal de eigenaar/gebruiker van deze bestrating hieromtrent vooraf, met inachtneming van een redelijke termijn, informeren.

- c. *Het voorgaande kan tot gevolg hebben dat de eigenaar van de bestrating verplicht is te gedogen dat WSRL de bestrating (tijdelijk) verwijderd teneinde de hiervoor vermelde werkzaamheden uit te voeren. Deze gedoogplicht bestaat op voorwaarde dat WSRL:*
- *na afloop van de werkzaamheden de bestrating herstelt in de staat waarin deze zich bevond bij aanvang van de werkzaamheden;*
 - *de uitvoering van de werkzaamheden en herstel van de bestrating vooraf afstemt met de betreffende eigenaar/gebruiker.*
- d. *De eigenaar/gebruiker van de bestrating behoudt het volledig genot en gebruik van de belaste strook grond en de bestrating, voor zover het een en ander niet in strijd is met de rechten van WSRL.*
- e. *De eigenaar/gebruiker van de bestrating zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het waterstaatswerk kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken. De eigenaar/gebruiker van de bestrating zal in het bijzonder op, in of boven de bestrating en de belaste strook grond geen bouwwerk oprichten, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, zaken (waaronder begrepen afvalstoffen) opslaan, rioleringen, leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten of voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulke handelingen zonder schriftelijke machtiging van WSRL. In afwijking hiervan is het wel toegestaan om, na afstemming met WSRL, in de belaste strook rioleringen/ leidingen en/of kabels aan te leggen ten behoeve van de (huisaansluiting van) het te realiseren appartementencomplex.*
- f. *Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar van de bestrating, voor wat de werkzaamheden onder e. betreft na verkregen toestemming van WSRL, schade aan of vanwege het werk ontstaat, zal WSRL de eigenaar van de bestrating hiervoor niet aansprakelijk stellen, tenzij de eigenaar van de bestrating opzet of grove schuld kan worden verweten.*
- g. *De eigenaar van de bestrating staat er voor in dat aan derden geen rechten op de belaste strook zijn of worden verleend die de bij deze overeenkomst bedongen recht van WSRL kunnen aantasten.*

De Opstalhouder verklaart met deze bepalingen bekend en akkoord te zijn. De Gemeente verklaart voor zover nodig, zaak waarnemende de belangen van WSRL, de hierbij ten behoeve van WSRL bedongen bepalingen (reeds nu voor alsdan) te aanvaarden."

(einde aangehaalde tekst)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij

*dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,
worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden
aangenomen.”*

(einde citaat)

Benoeming

Bij deze wordt mevrouw Julia van der Velde, geboren te Brummen op zeven februari negentienhonderdvijfenzeventig, mede handelend onder de naam JuNova, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87552922 benoemd tot eerste en enige bestuurder van Vereniging voor de periode die eindigt direct na afloop van de eerste Vergadering van de Vereniging.

Eerste boekjaar

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

Overgangsbepalingen

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

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning van de gemeente Nijmegen vereist.

VOLMACHT

Van de volmacht van de Gerechtigde blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 4**).

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1: demarcatietekening waterkerende laag stallingsgarage;
- Bijlage 2: het voormelde bewijs van in depotname;
- Bijlage 3: de Splitsingstekening;
- Bijlage 4: de volmacht van de Gerechtigde.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

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

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

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

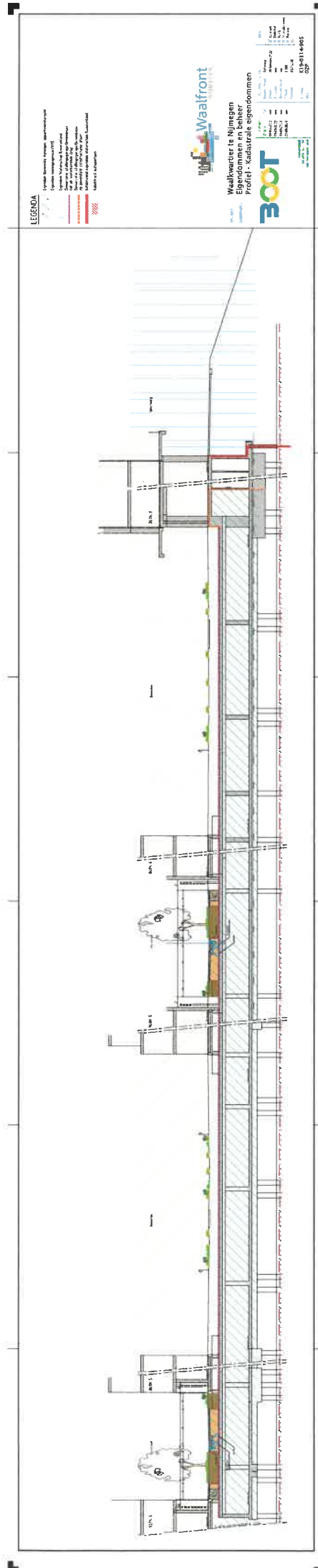
op 16 september 2024

(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 20240910100137 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

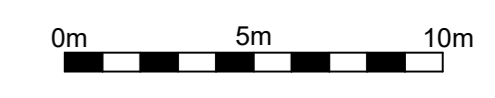
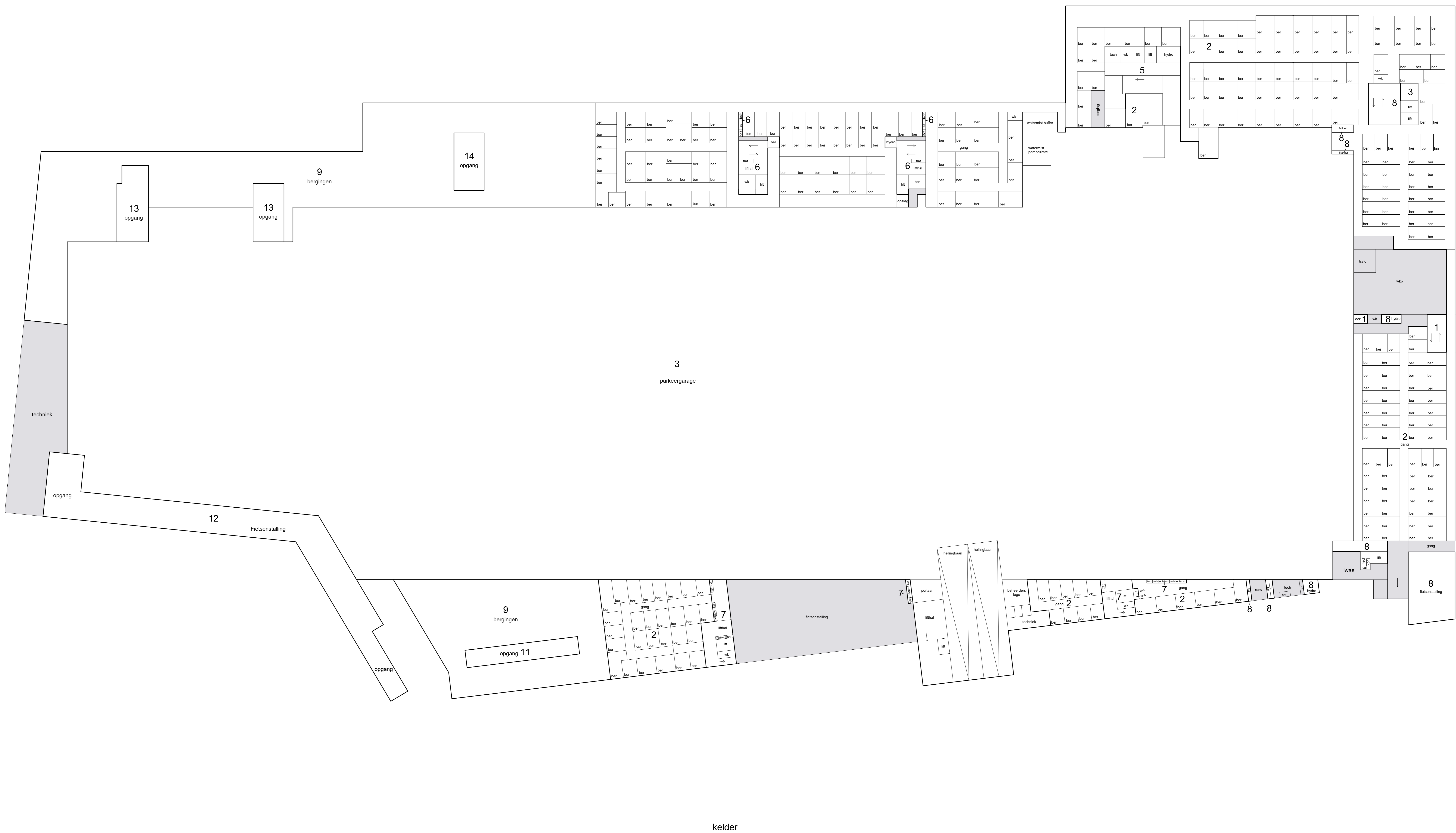
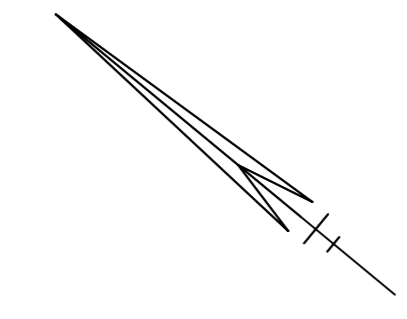


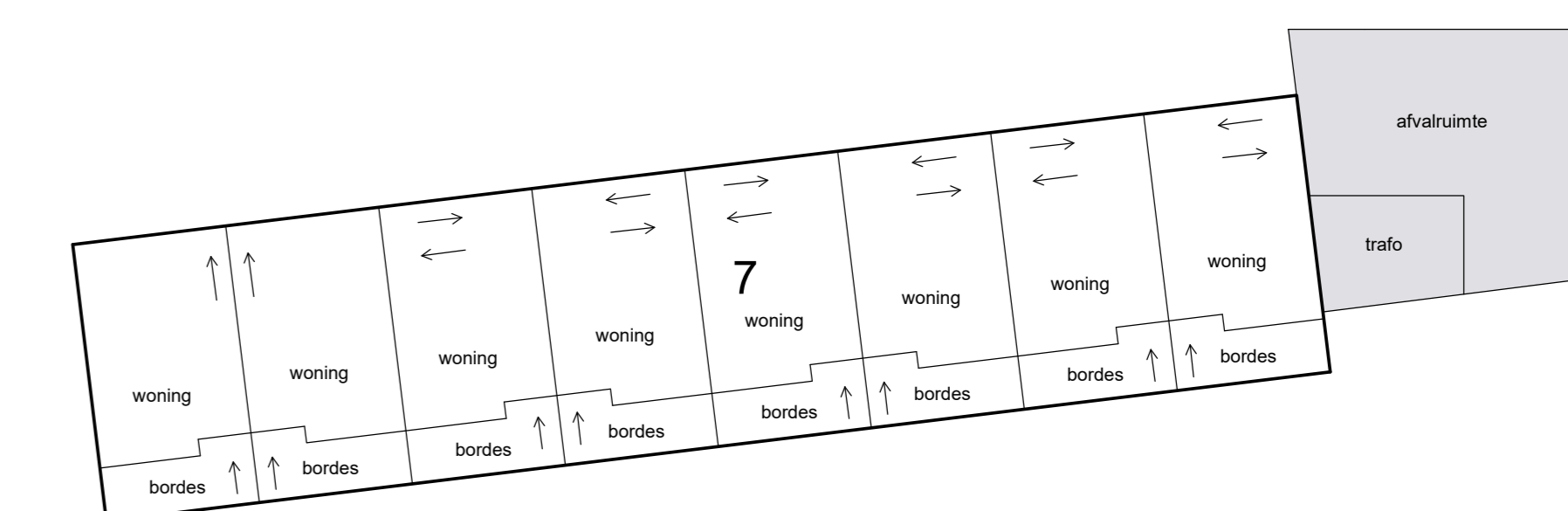
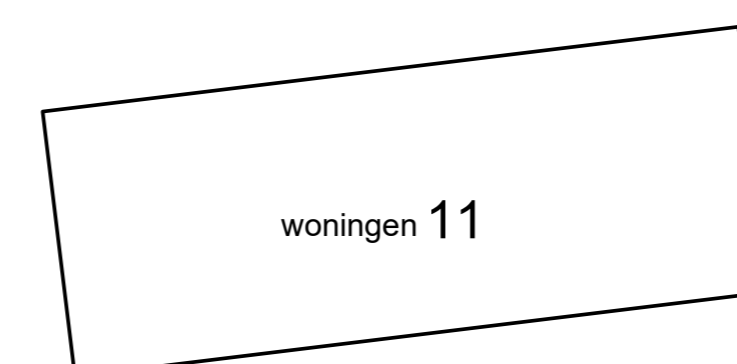
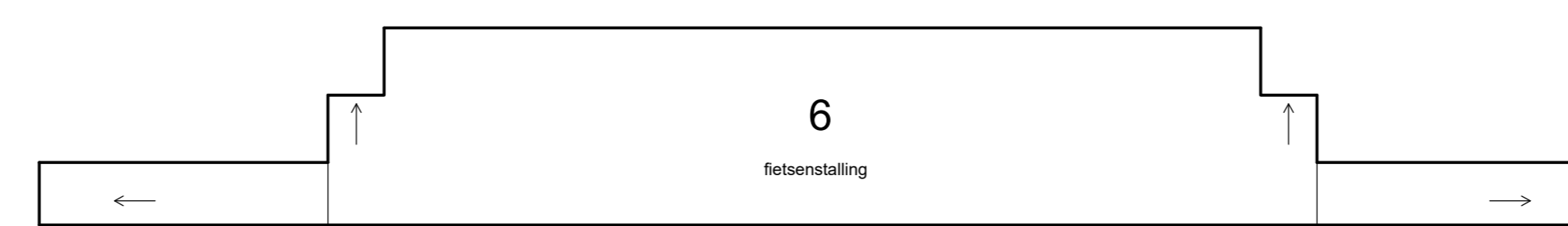
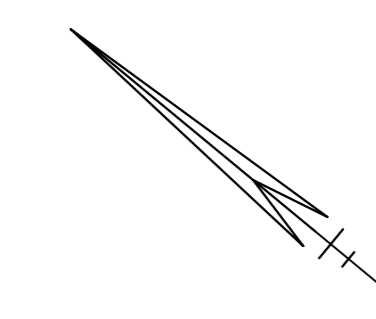
Ondergetekende, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Neerbosch Sectie: A Nr(s): 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073
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: 3074A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20240910100137.

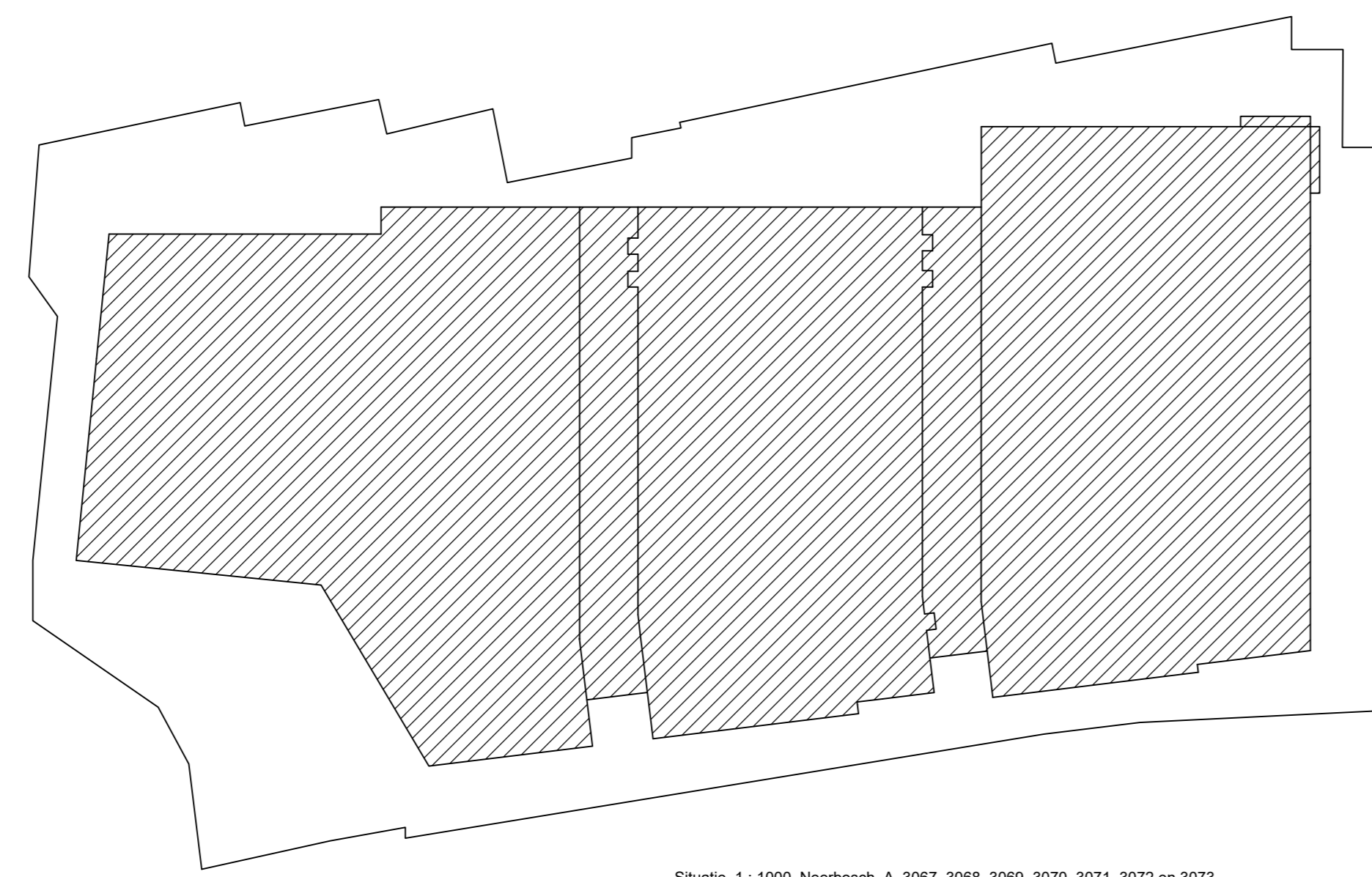
De bewaarder



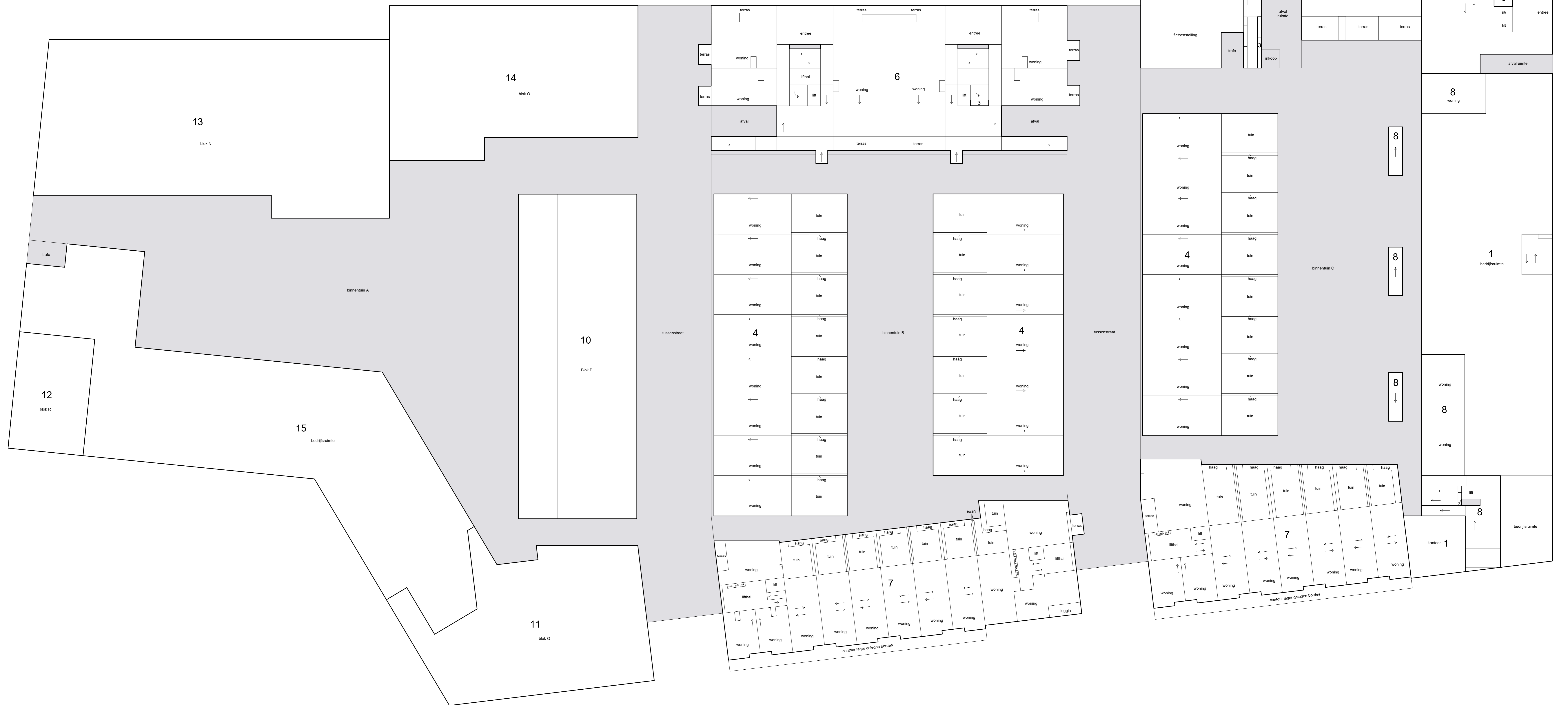
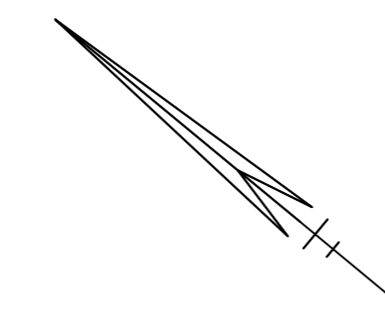


tussenverdieping



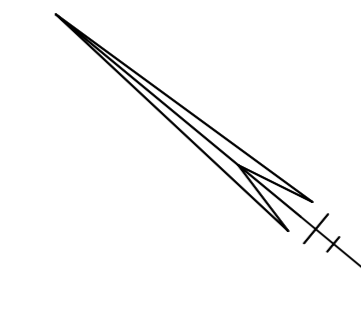


Situatie 1 : 1000 Neerbosch A 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072 en 3073

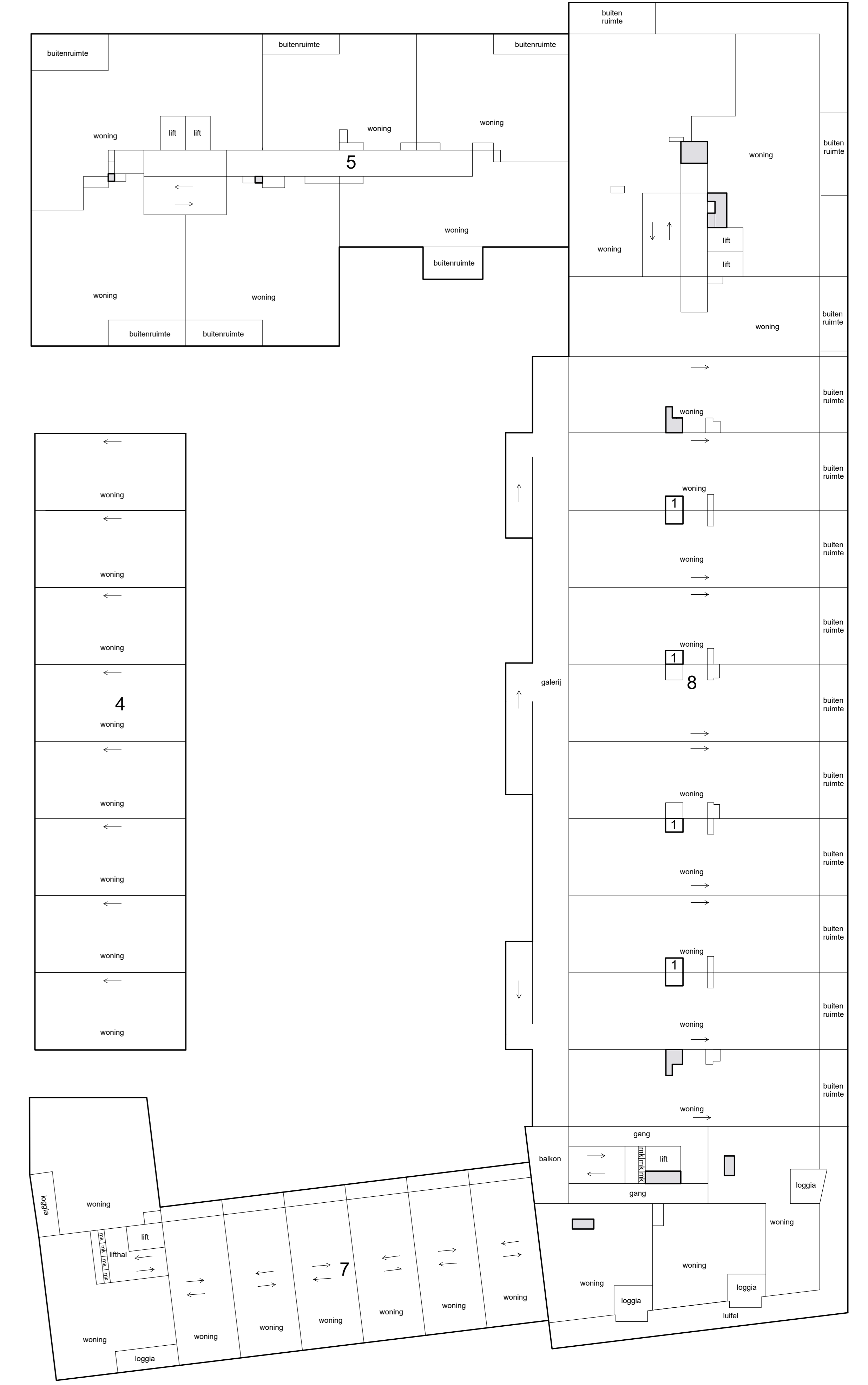
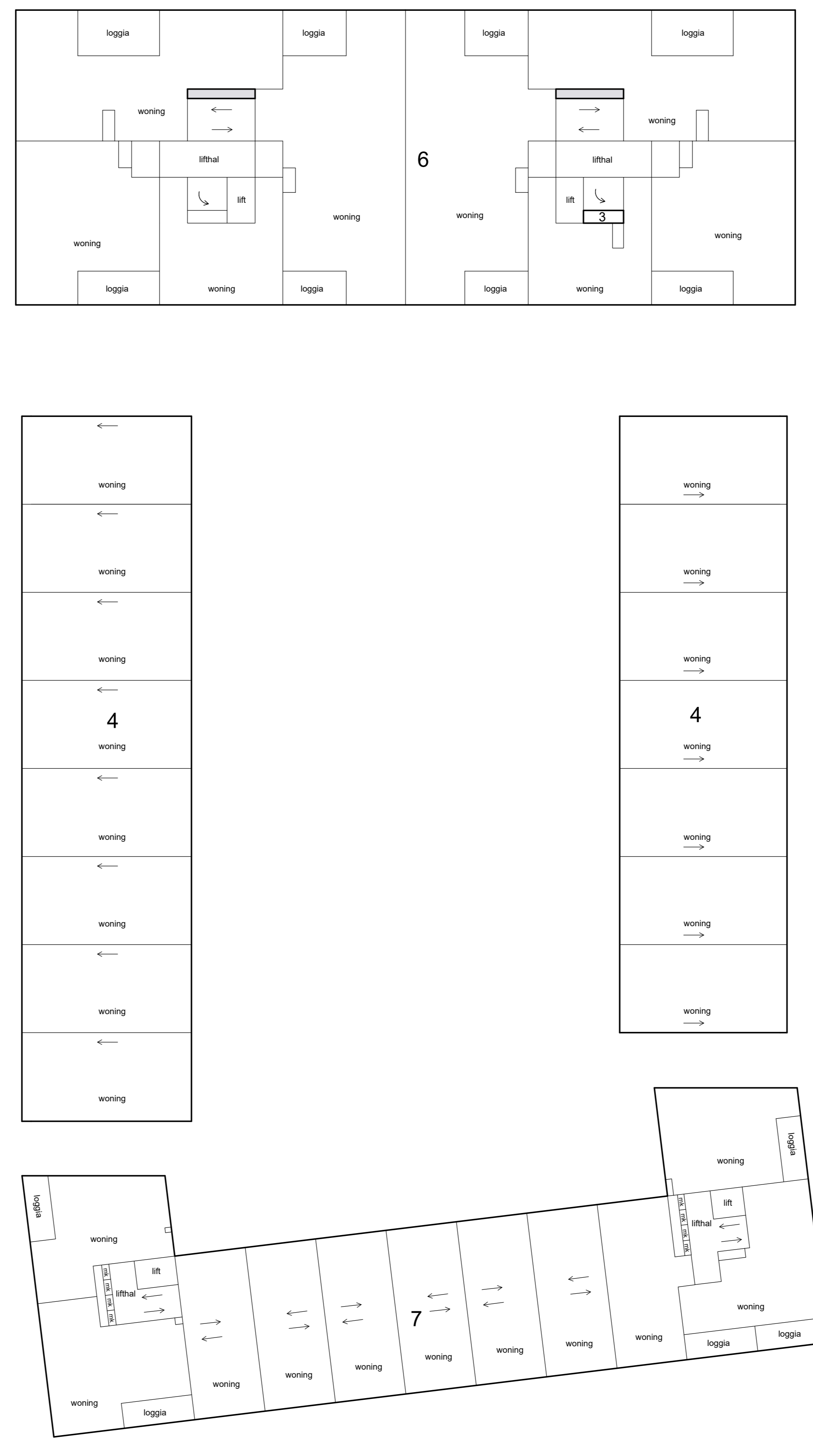
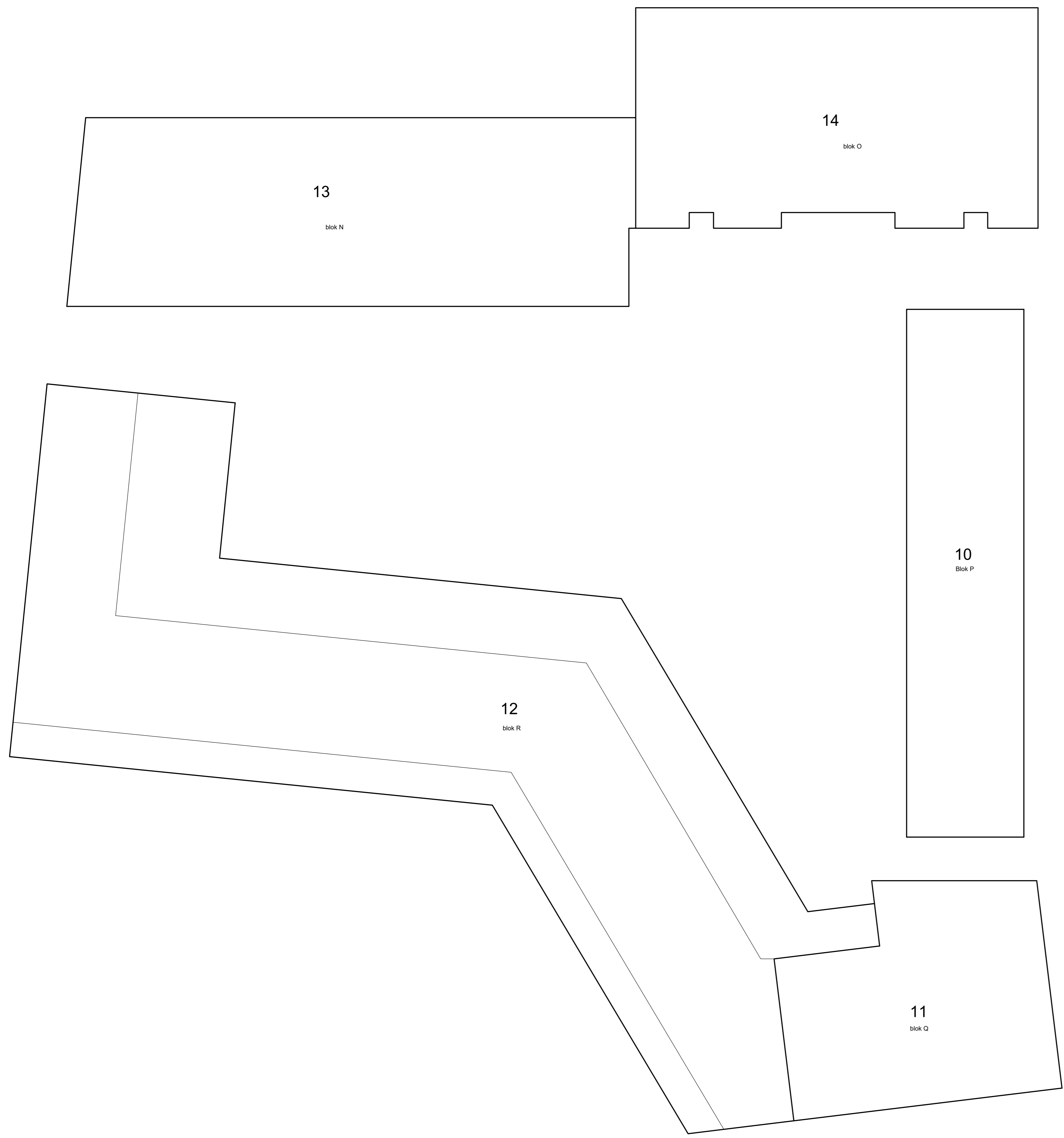


begane grond



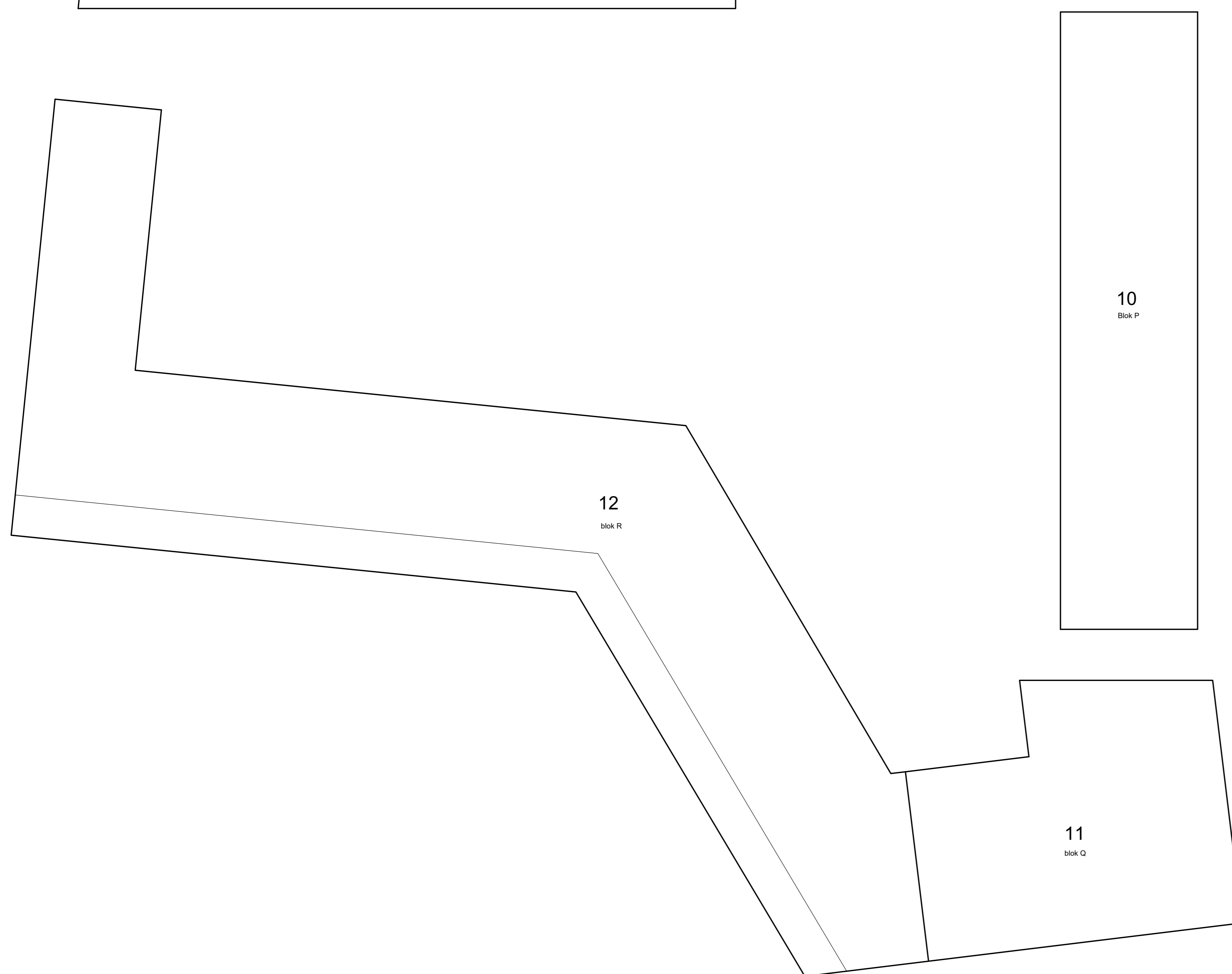
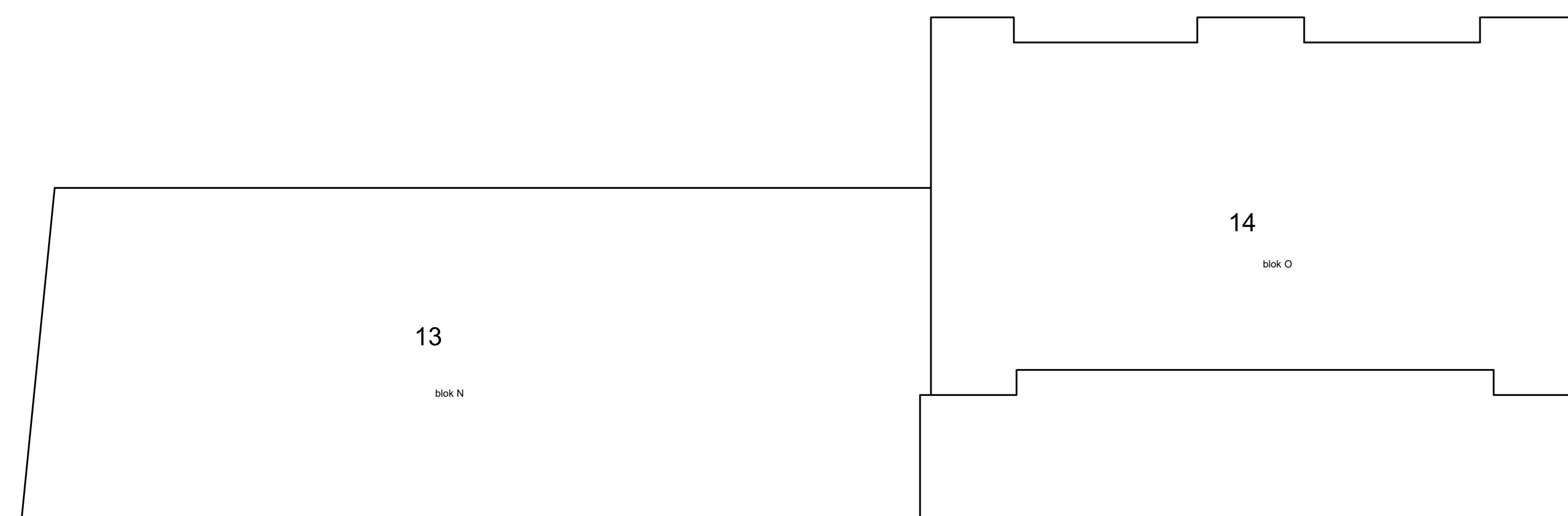
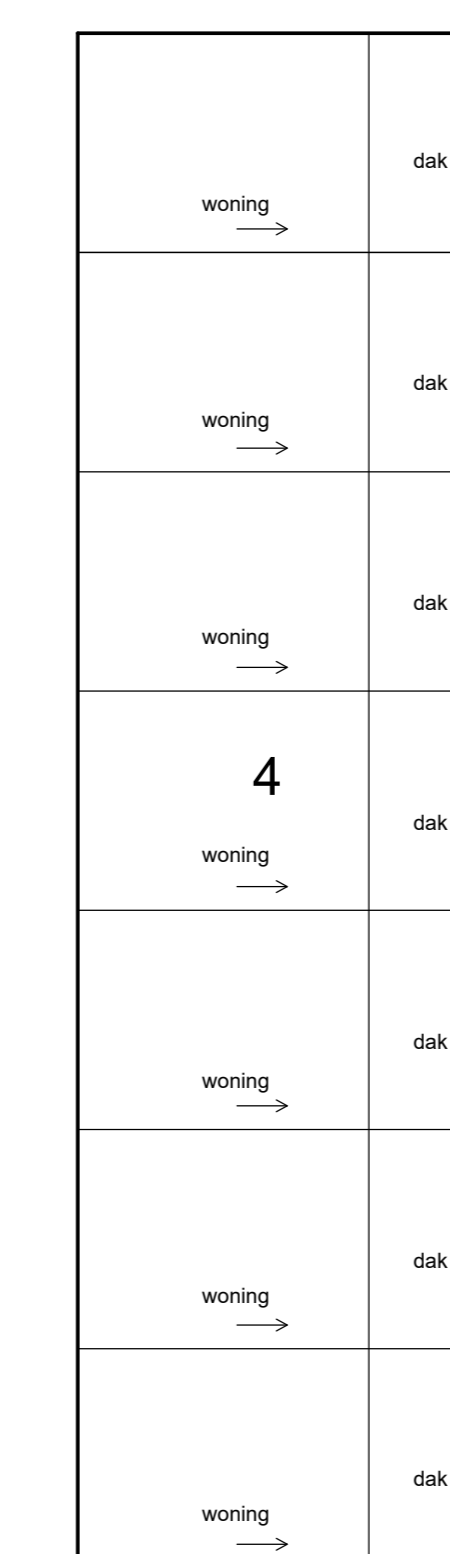
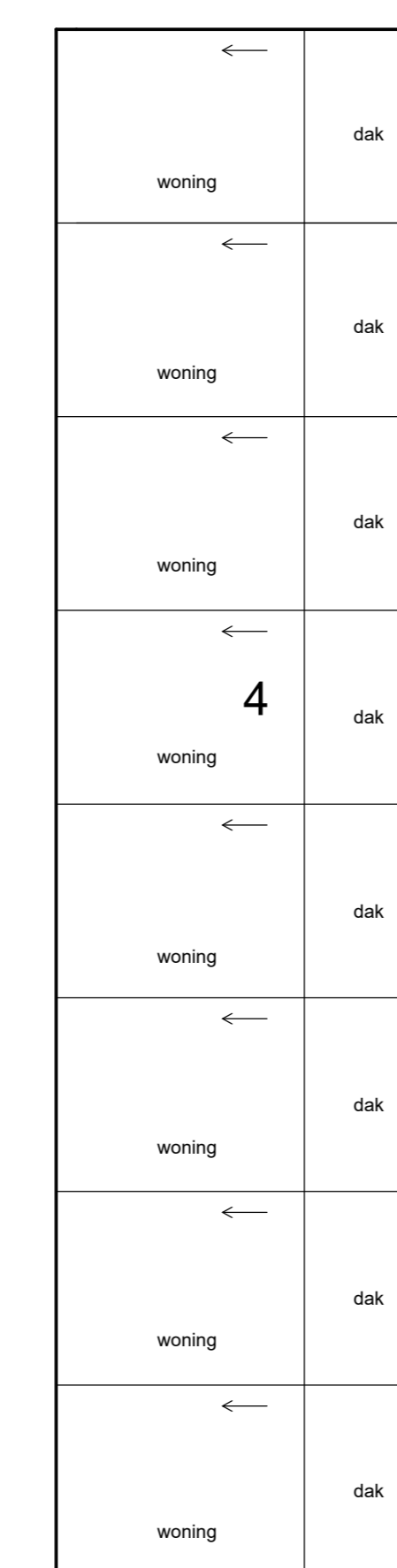
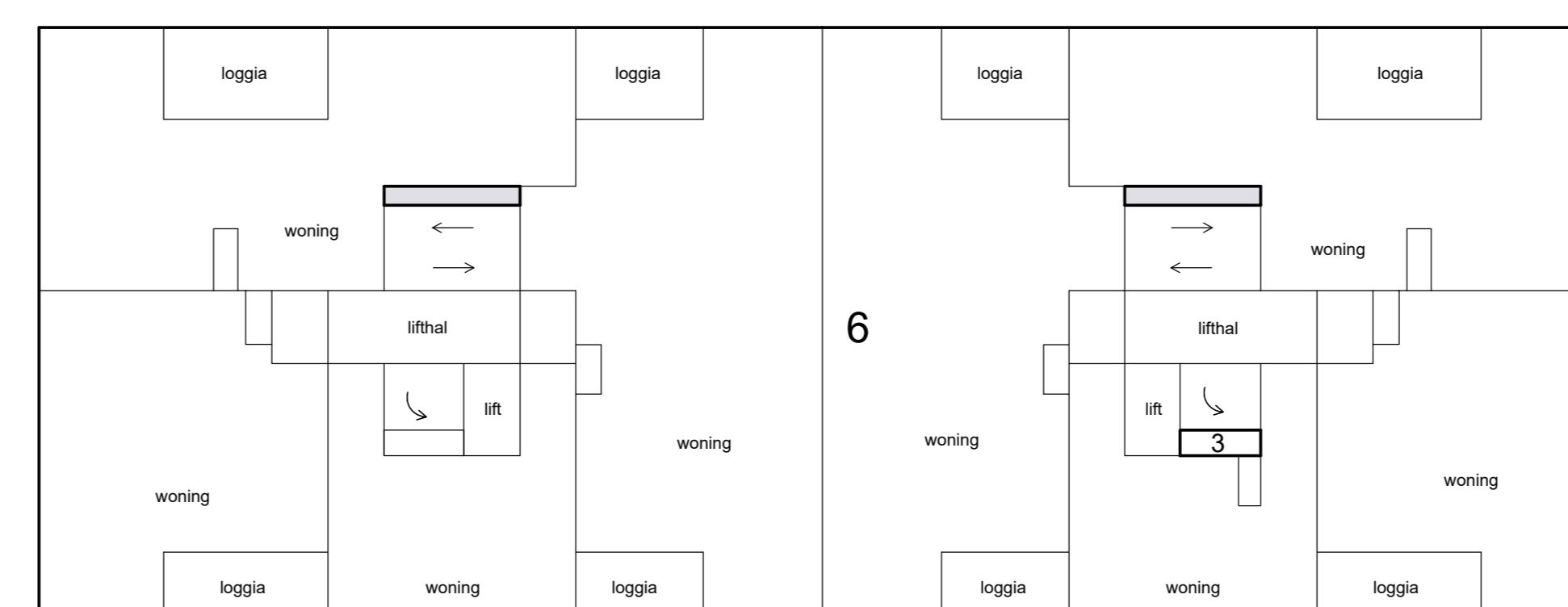
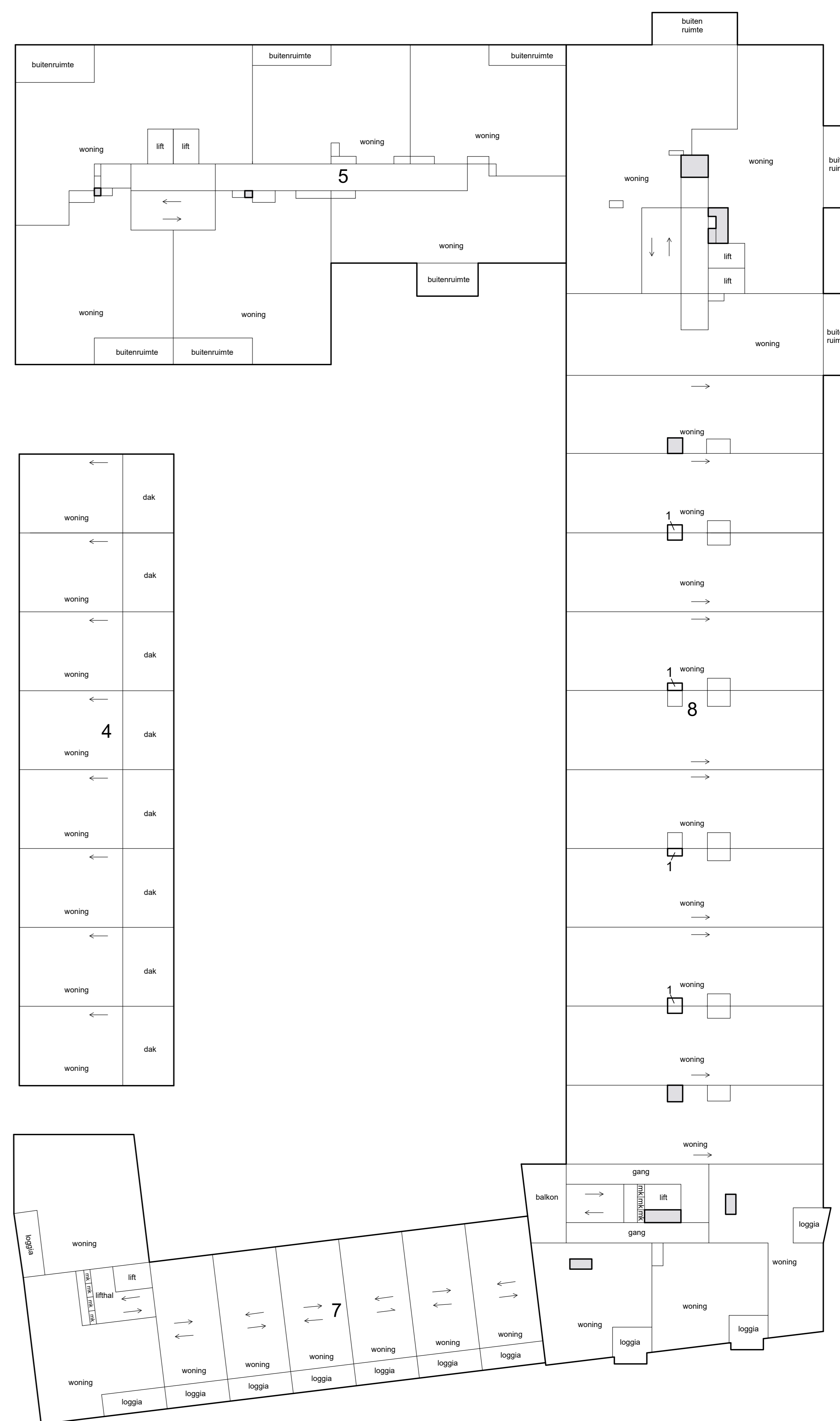


Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 4

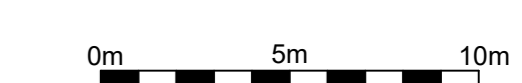


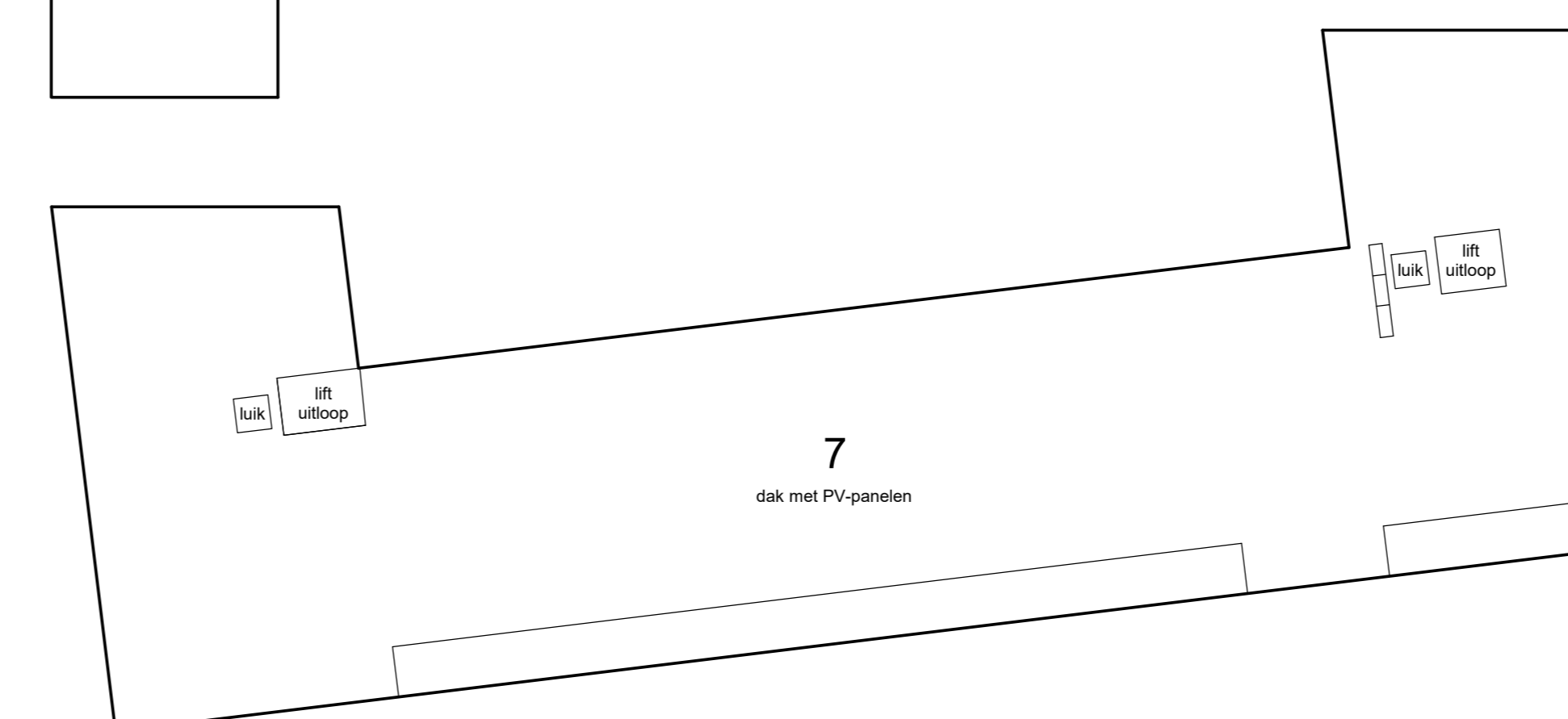
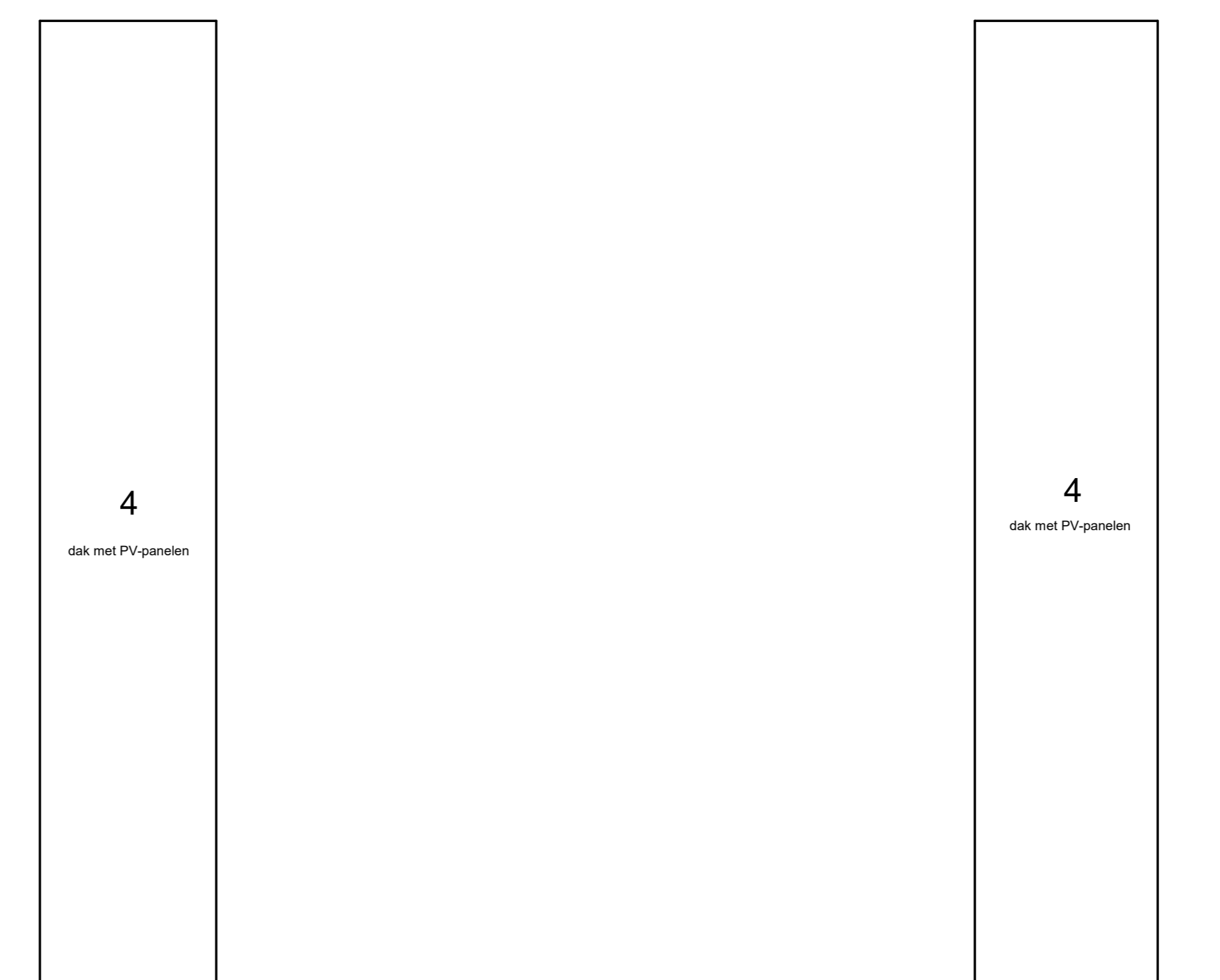
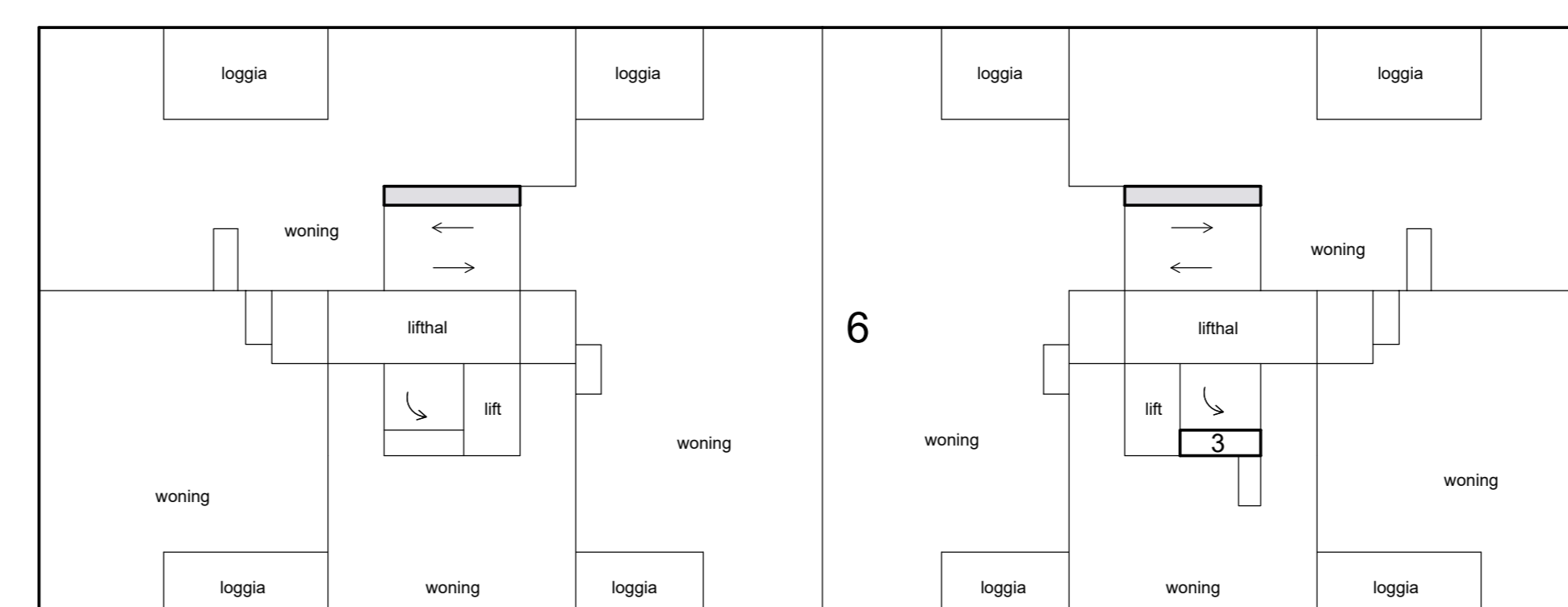
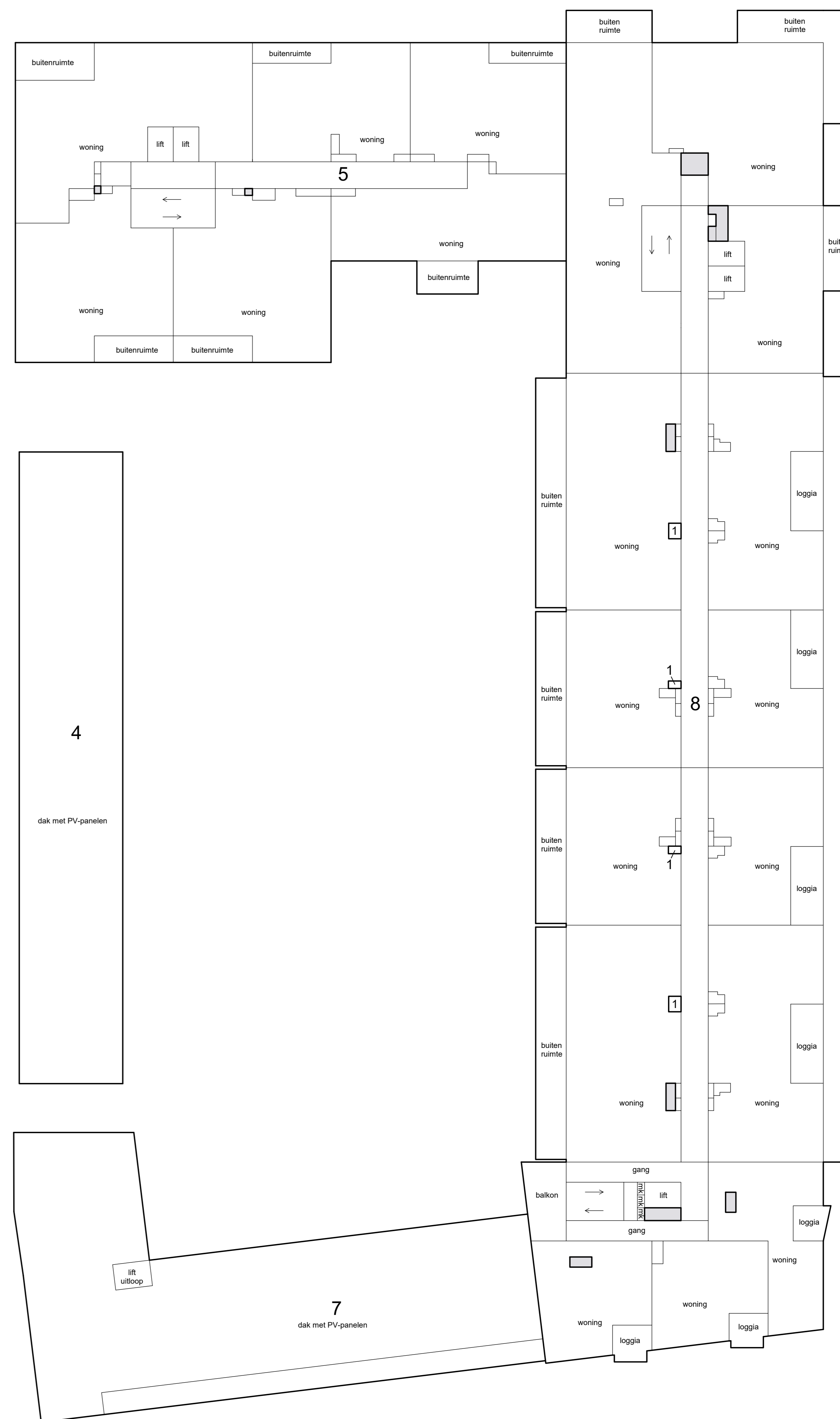
1e etage



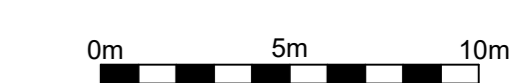
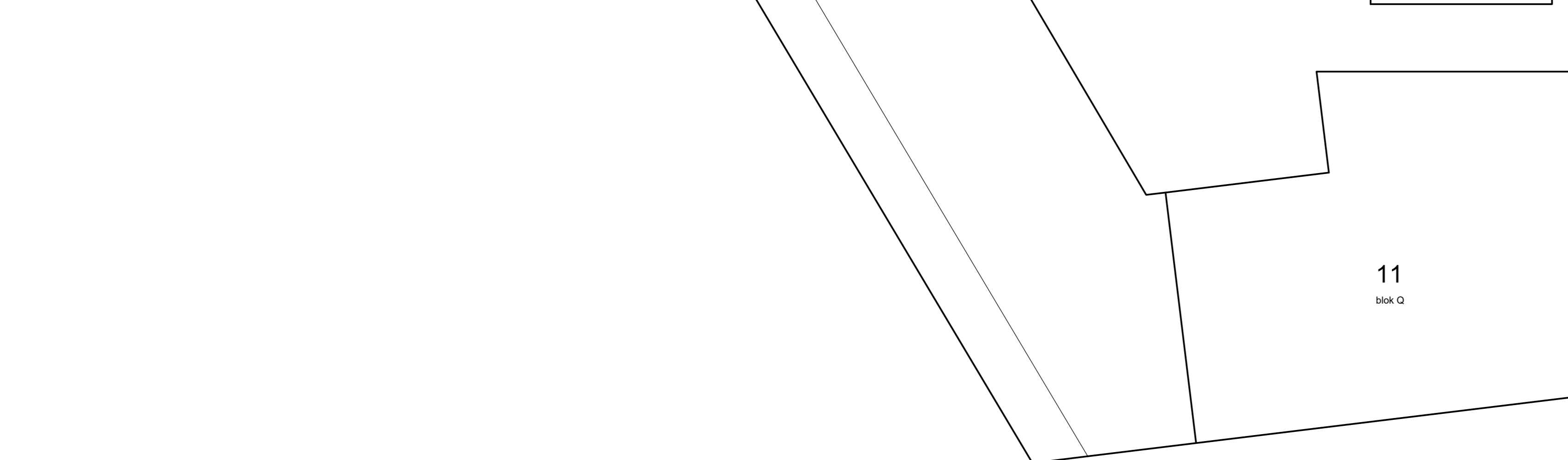
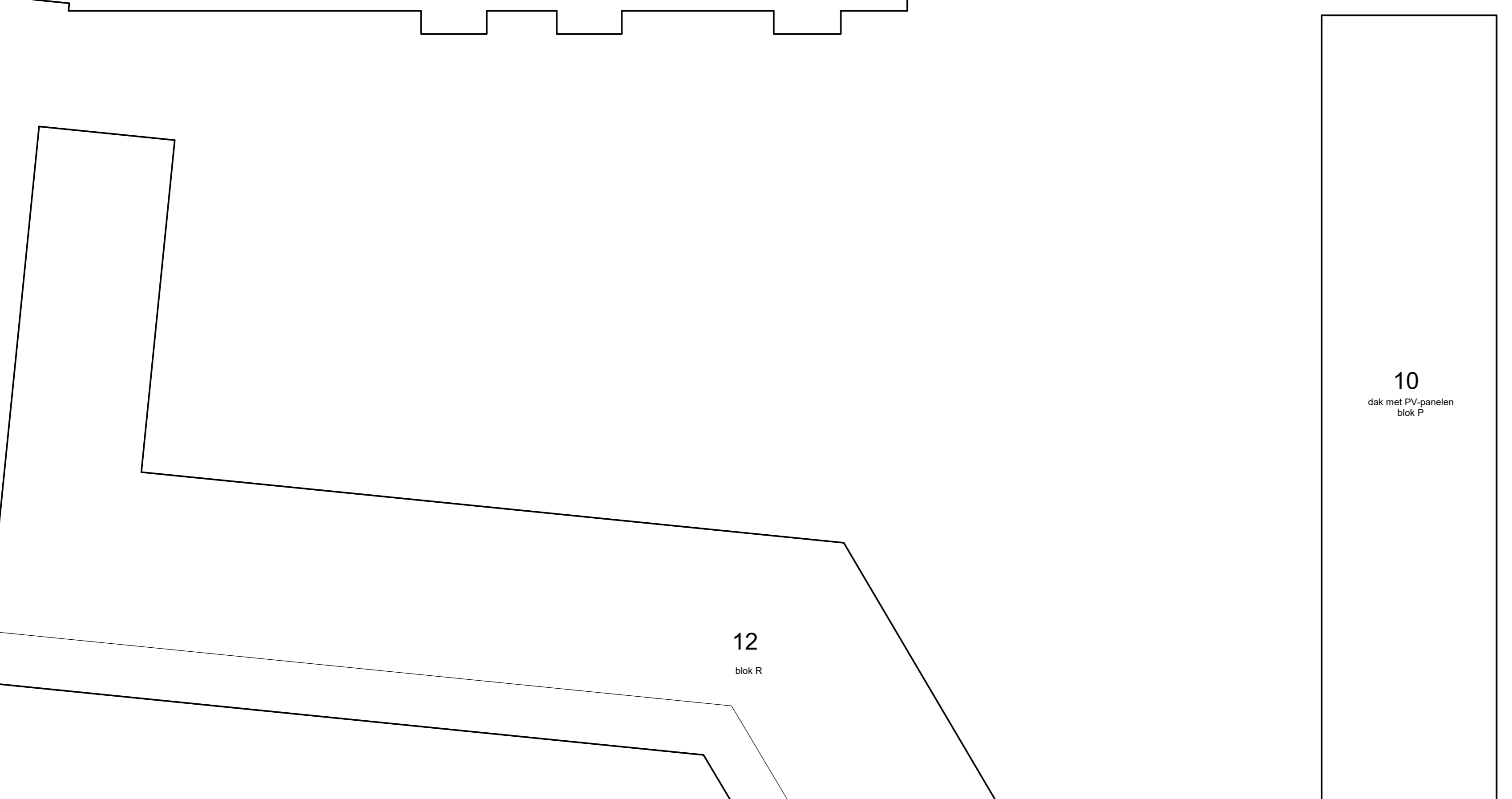
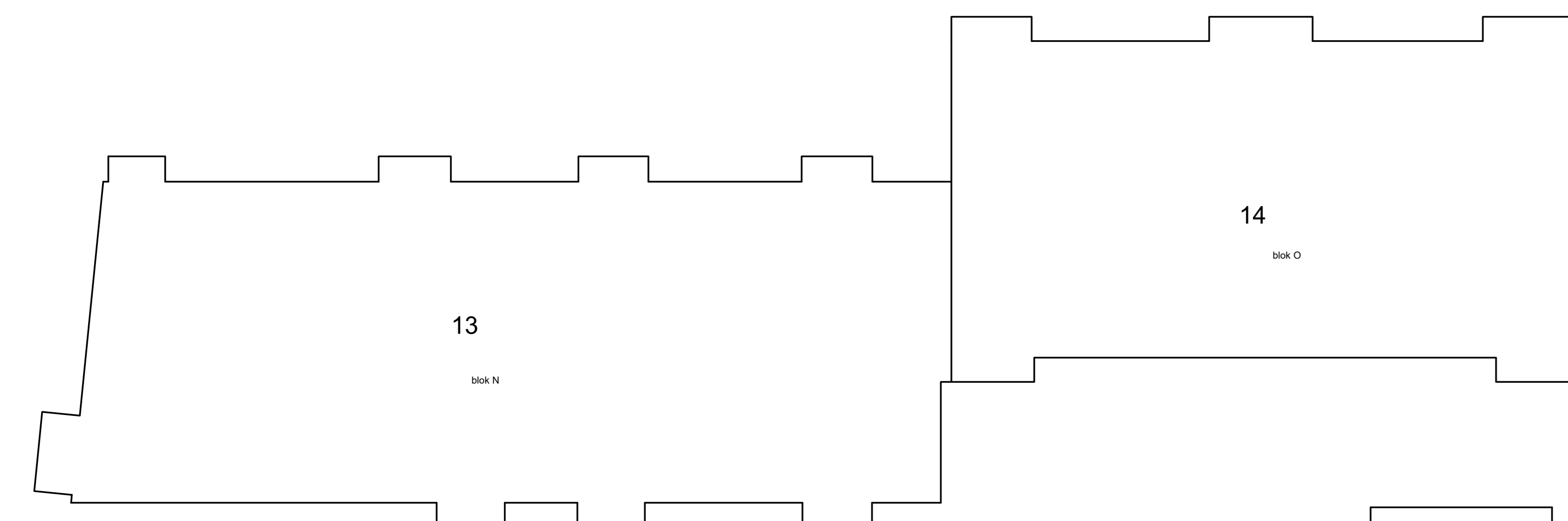


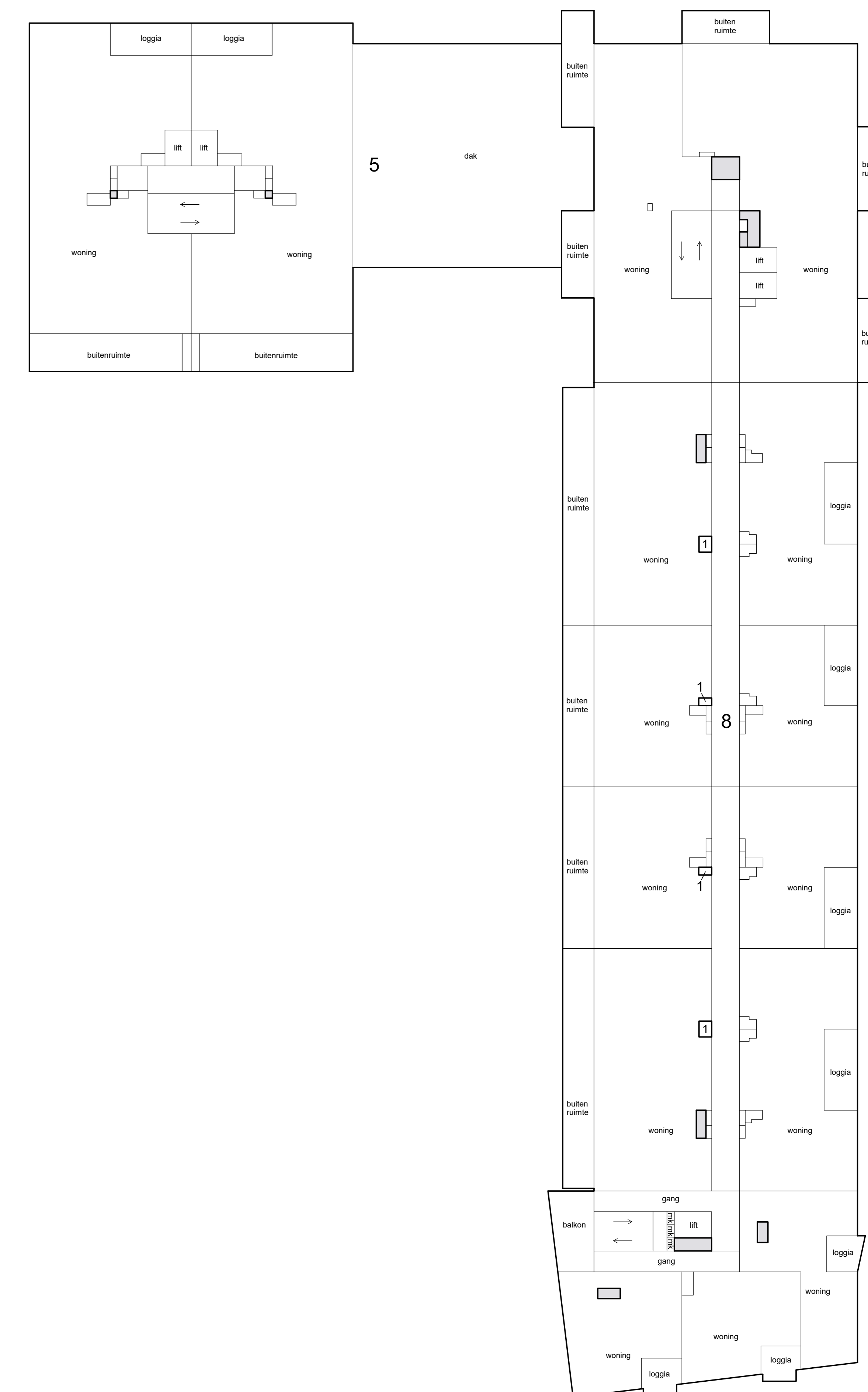
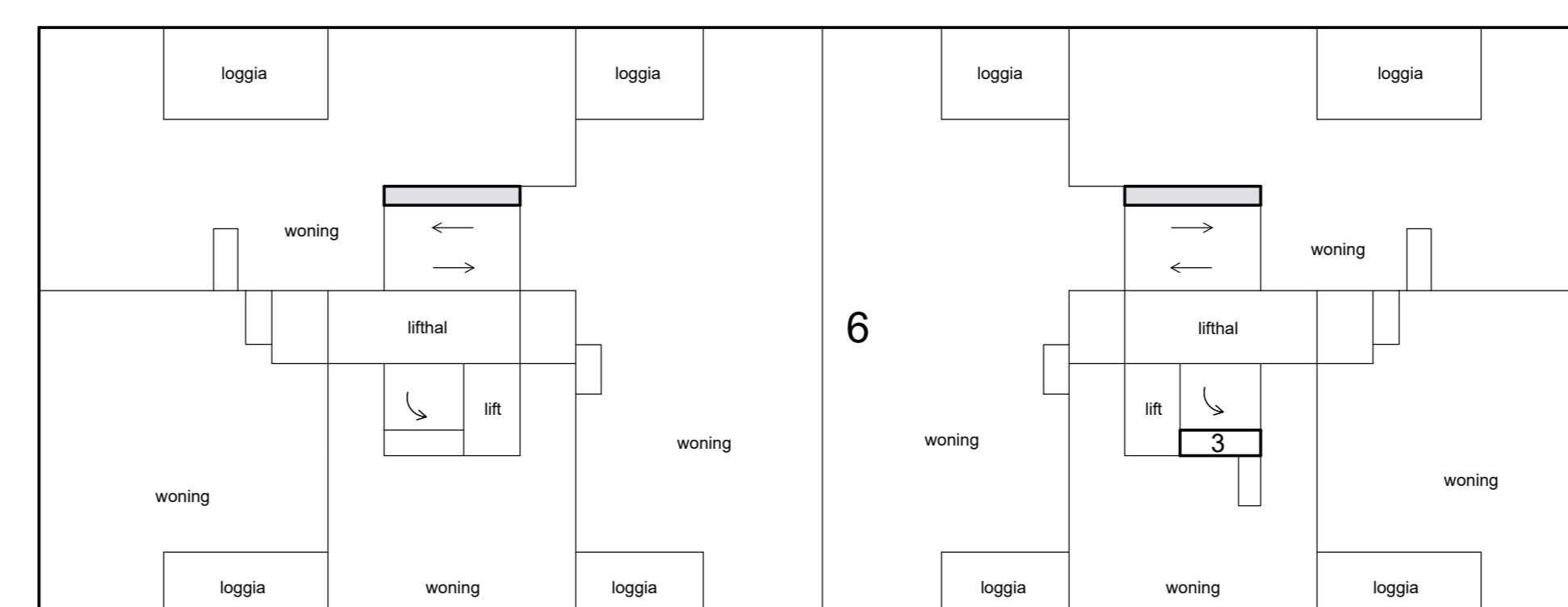
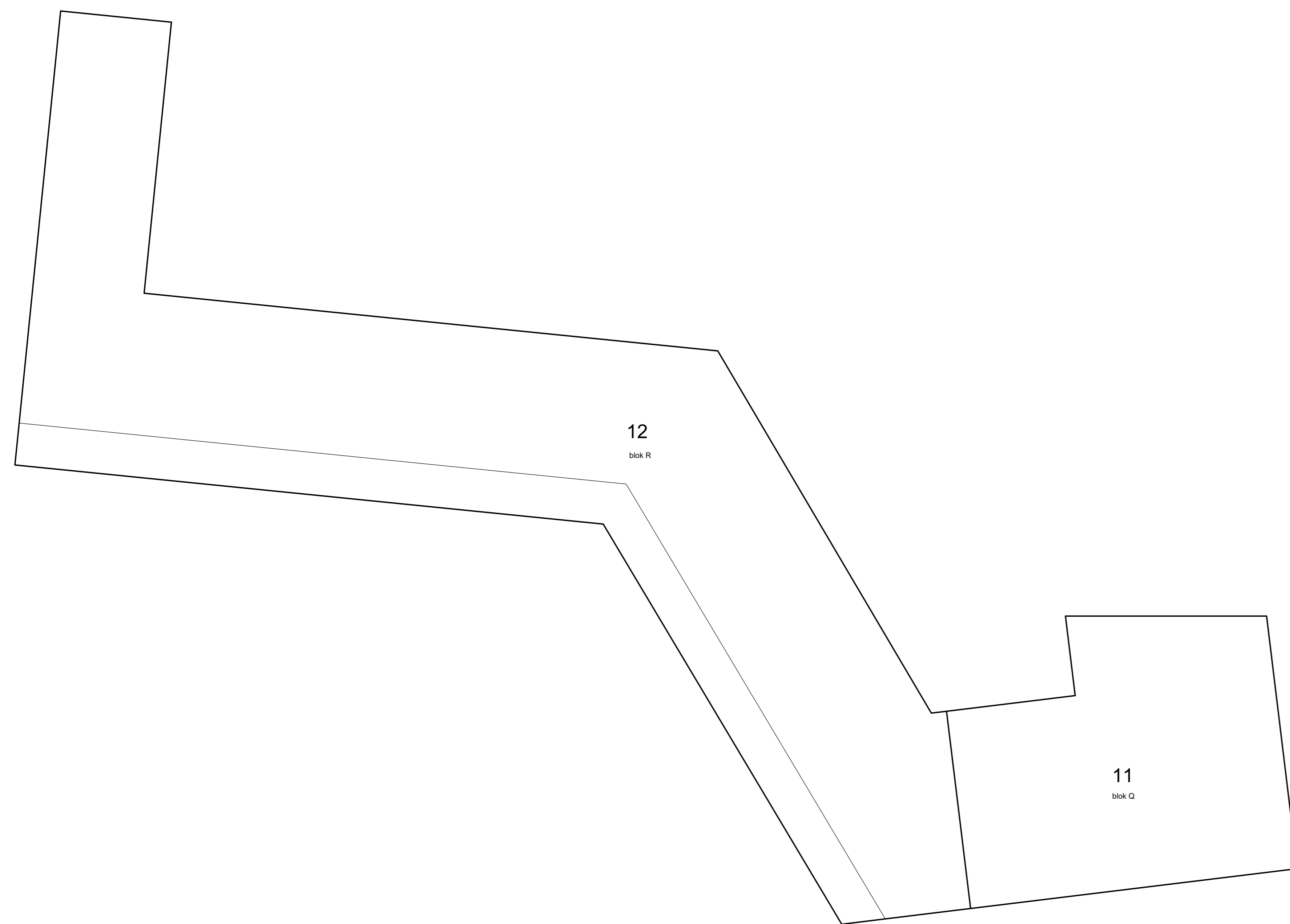
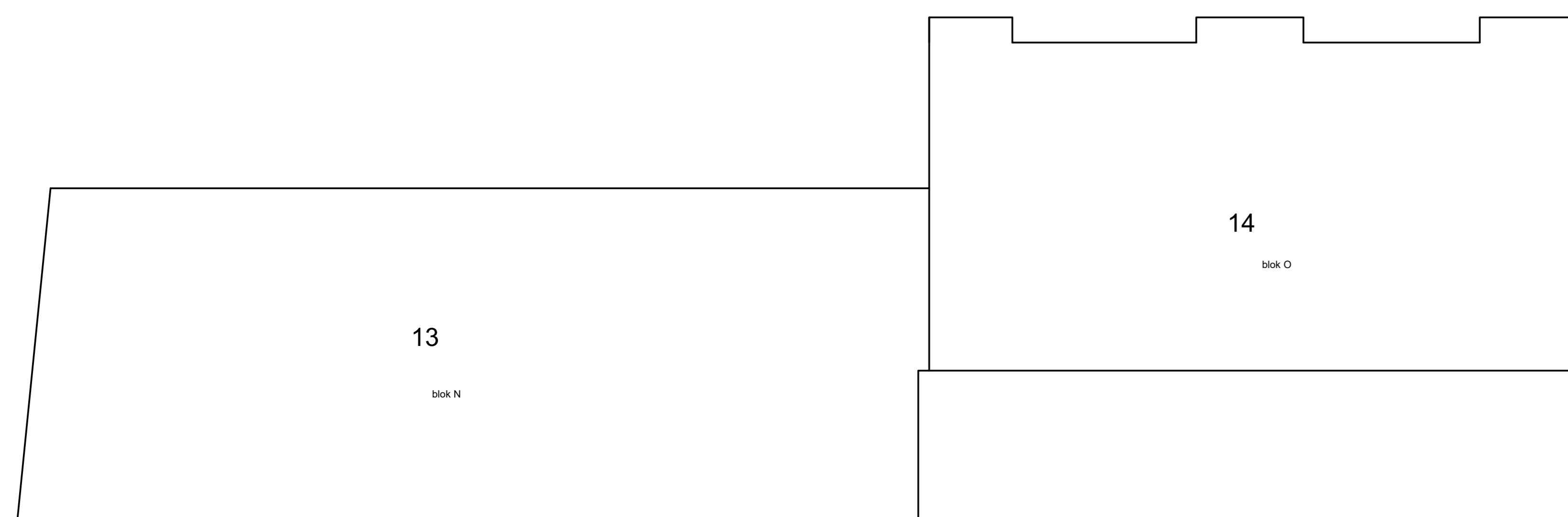
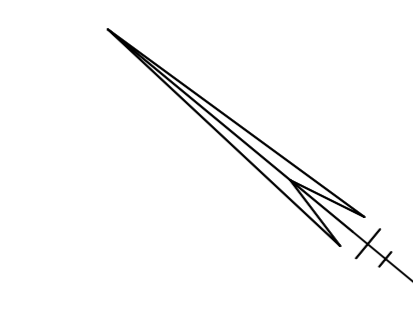
2e etage





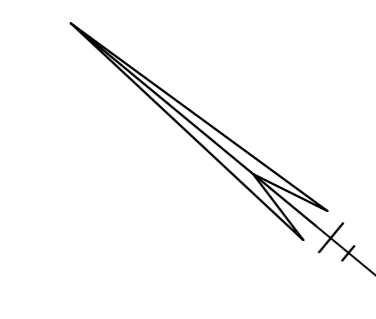
3e etage





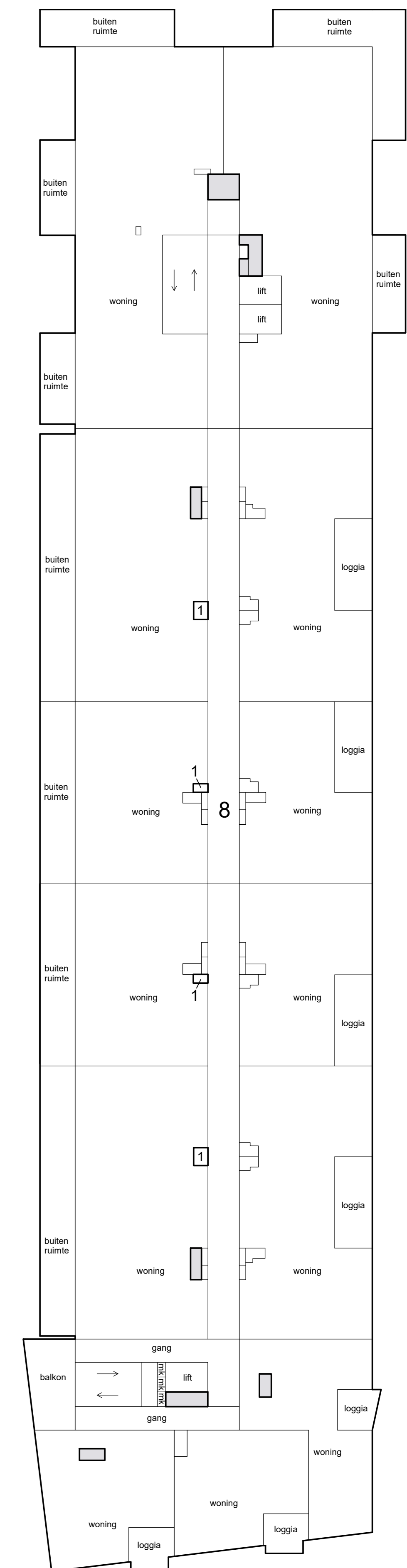
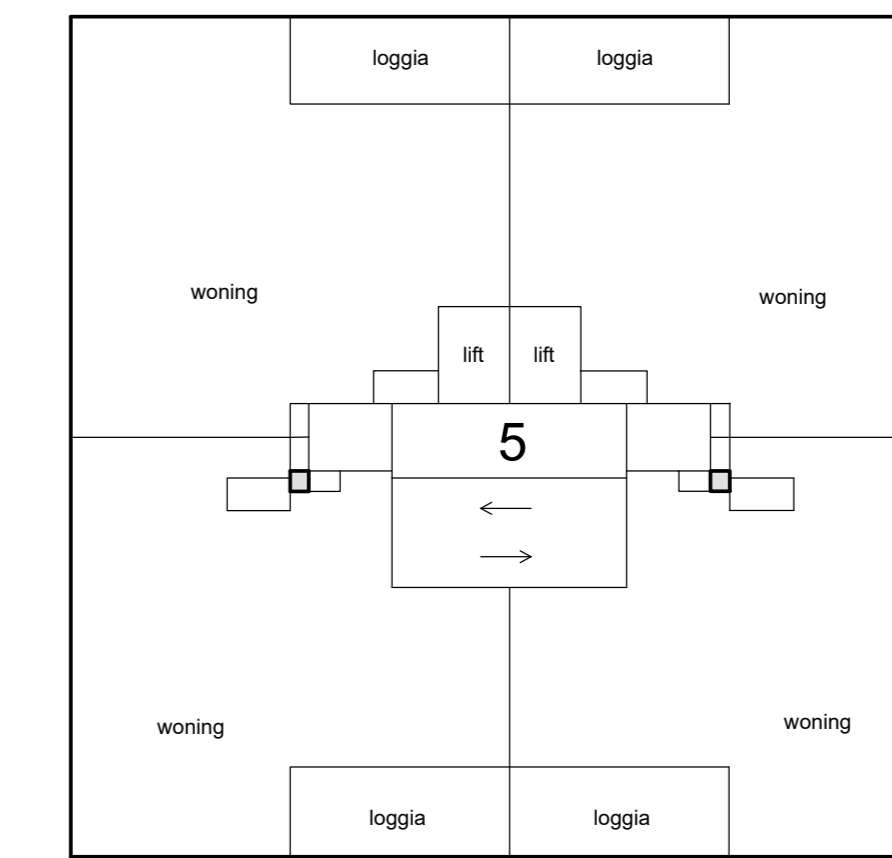
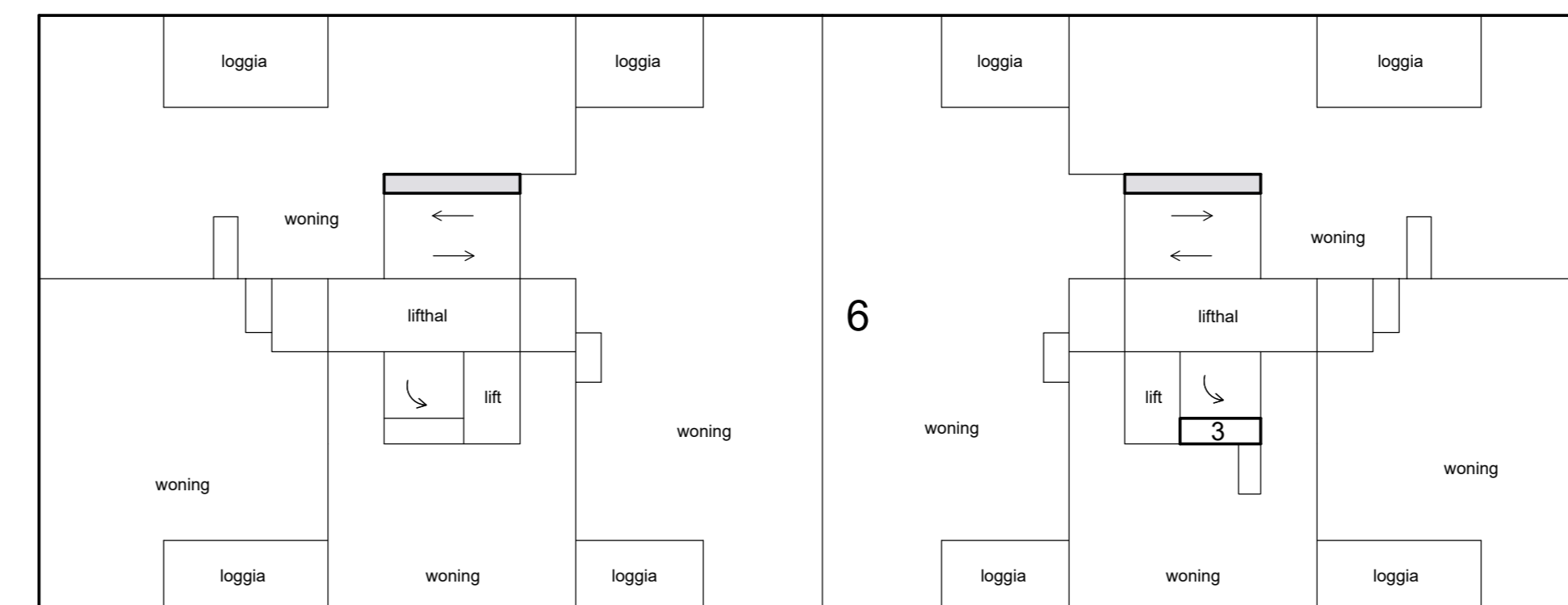
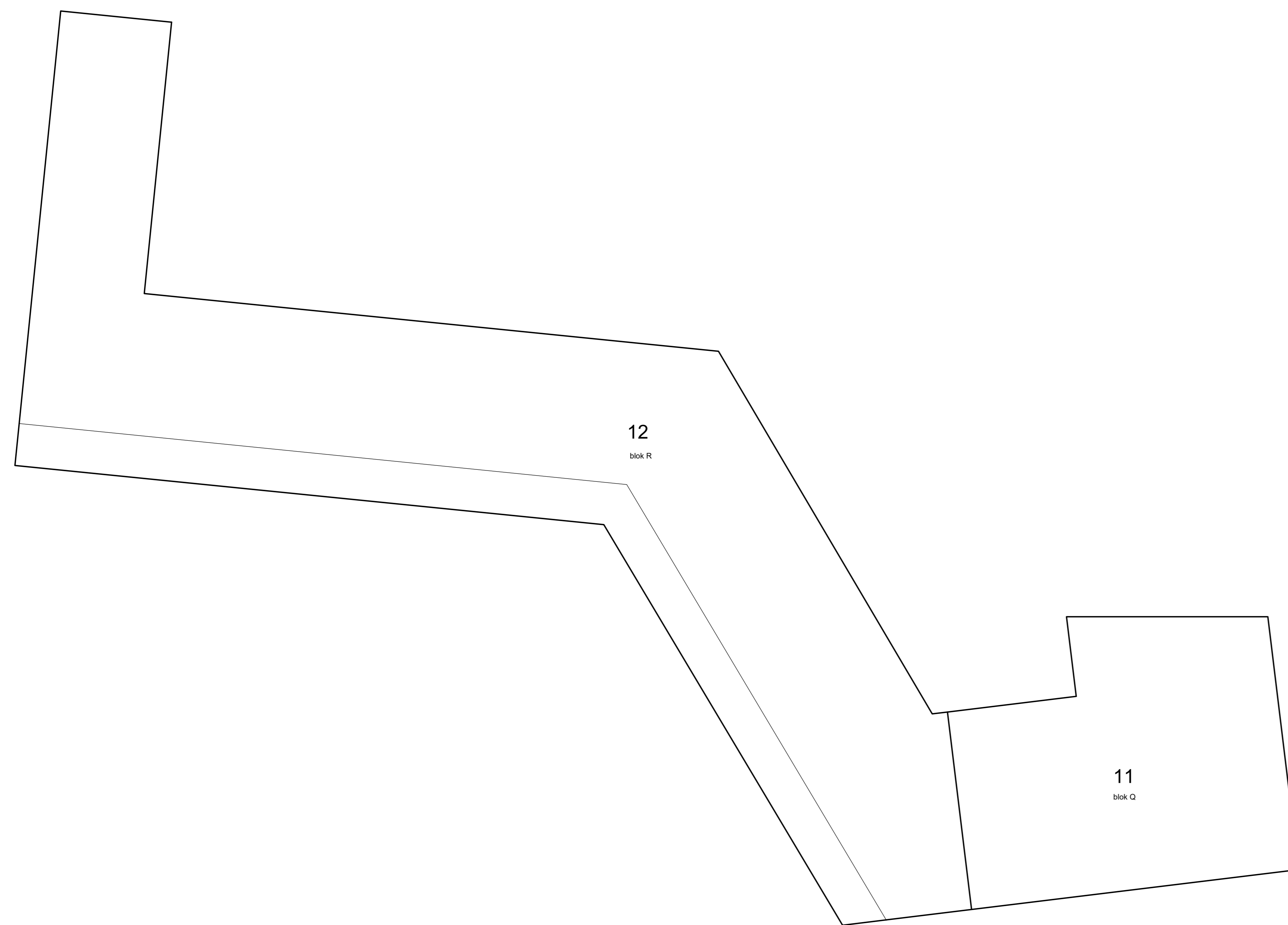
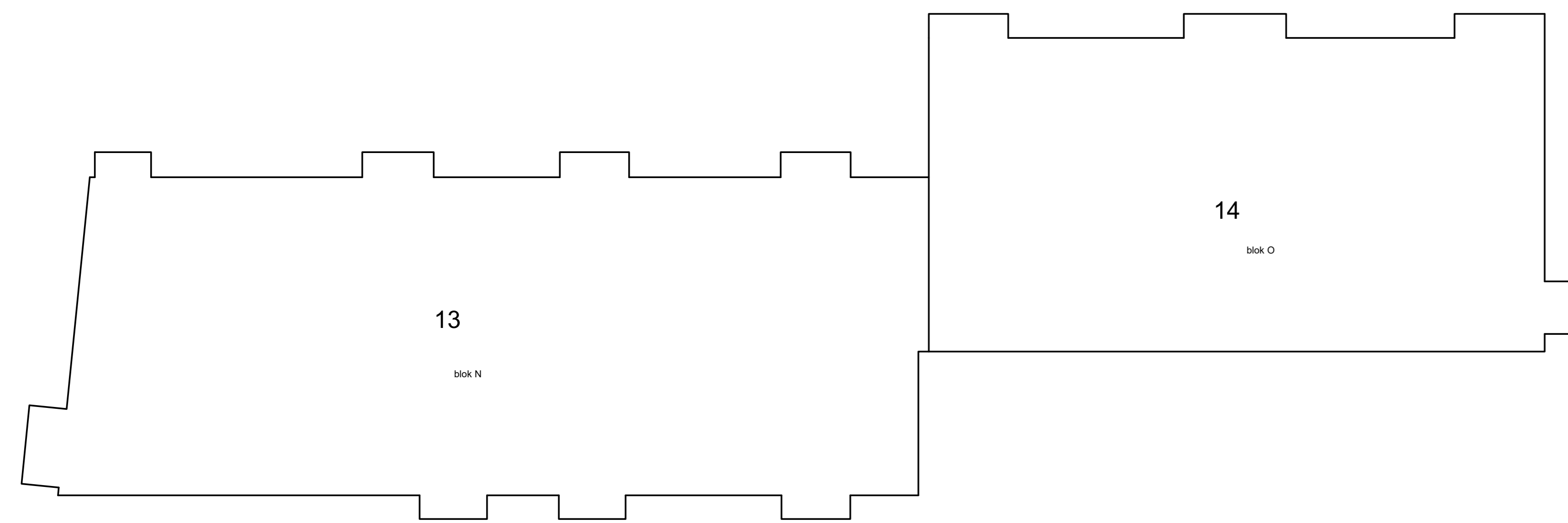
4e etage





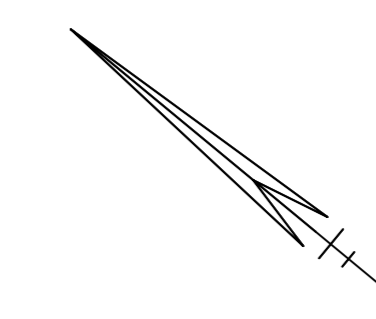
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 8

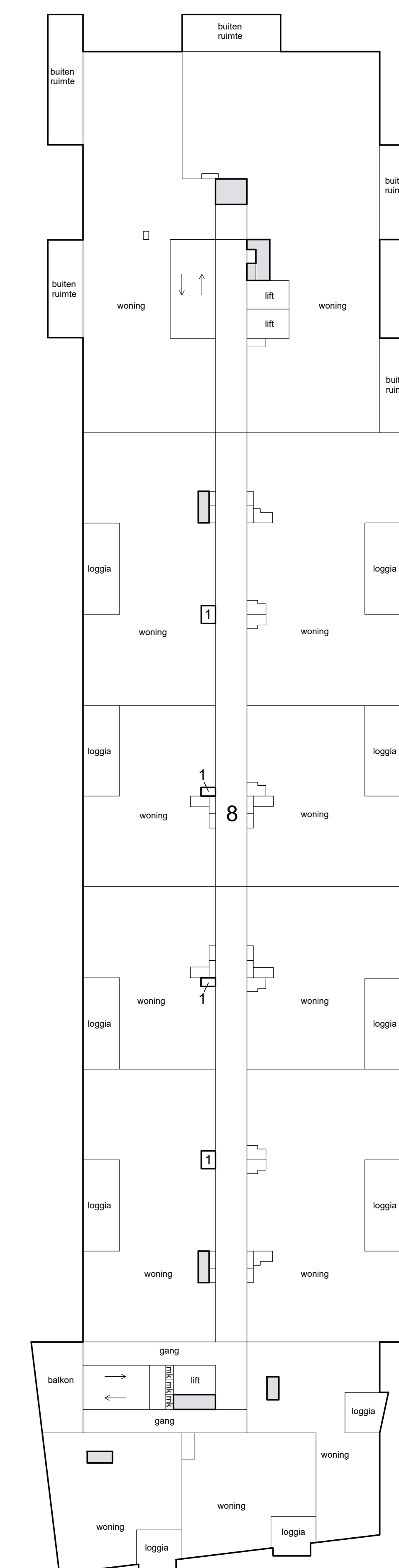
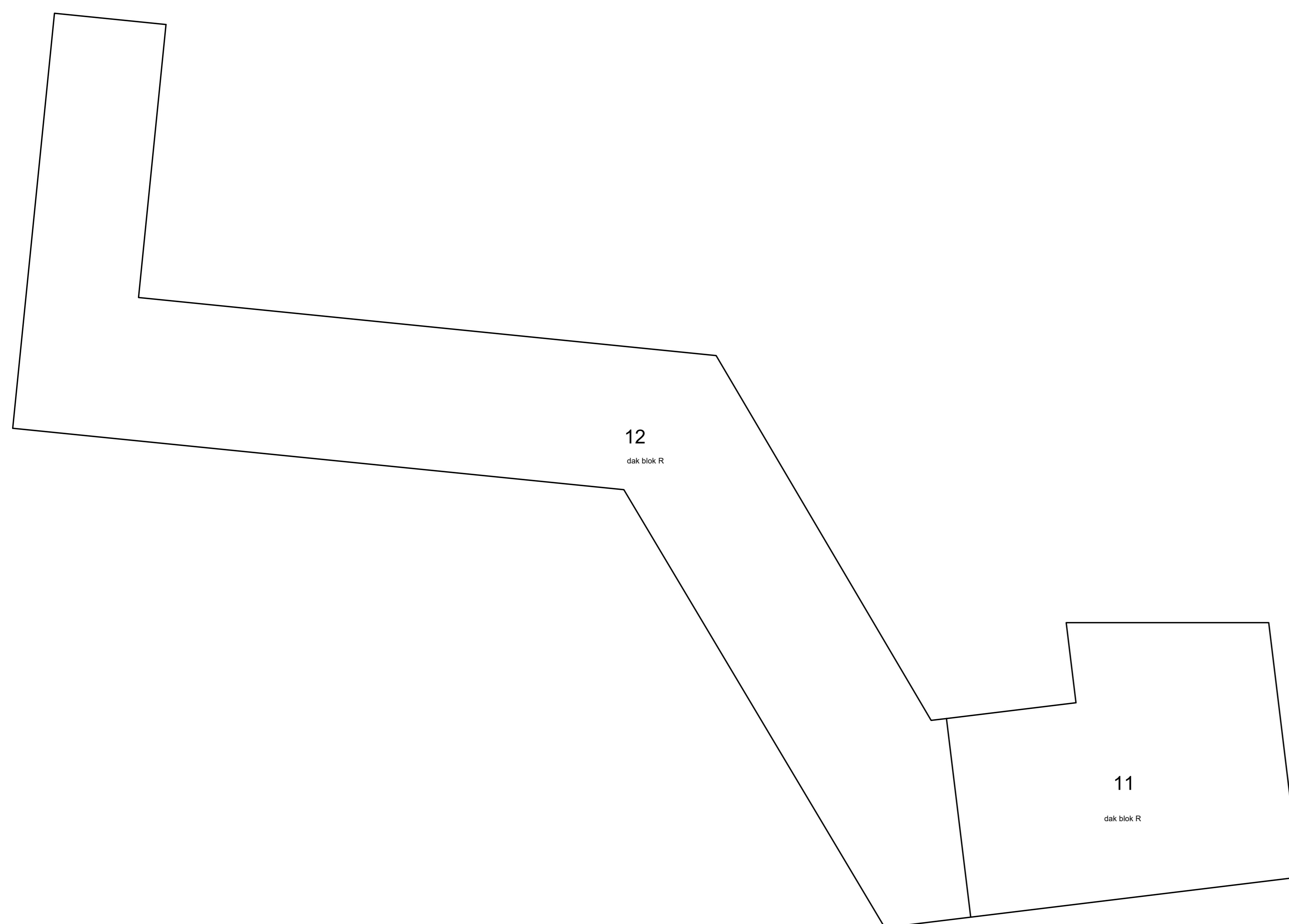
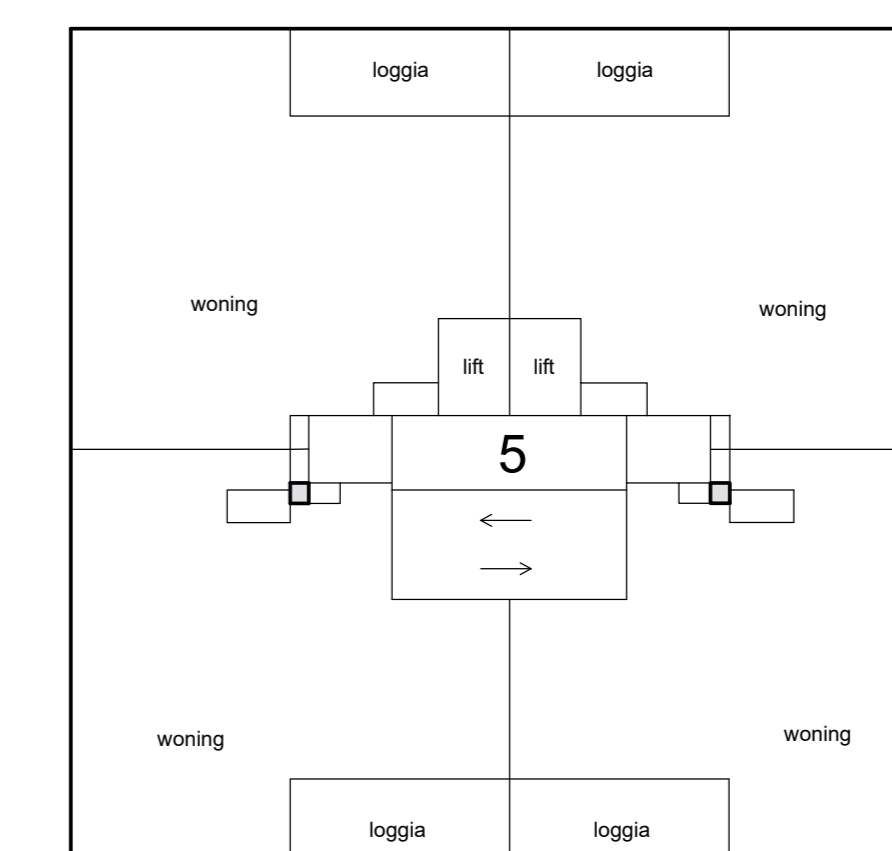
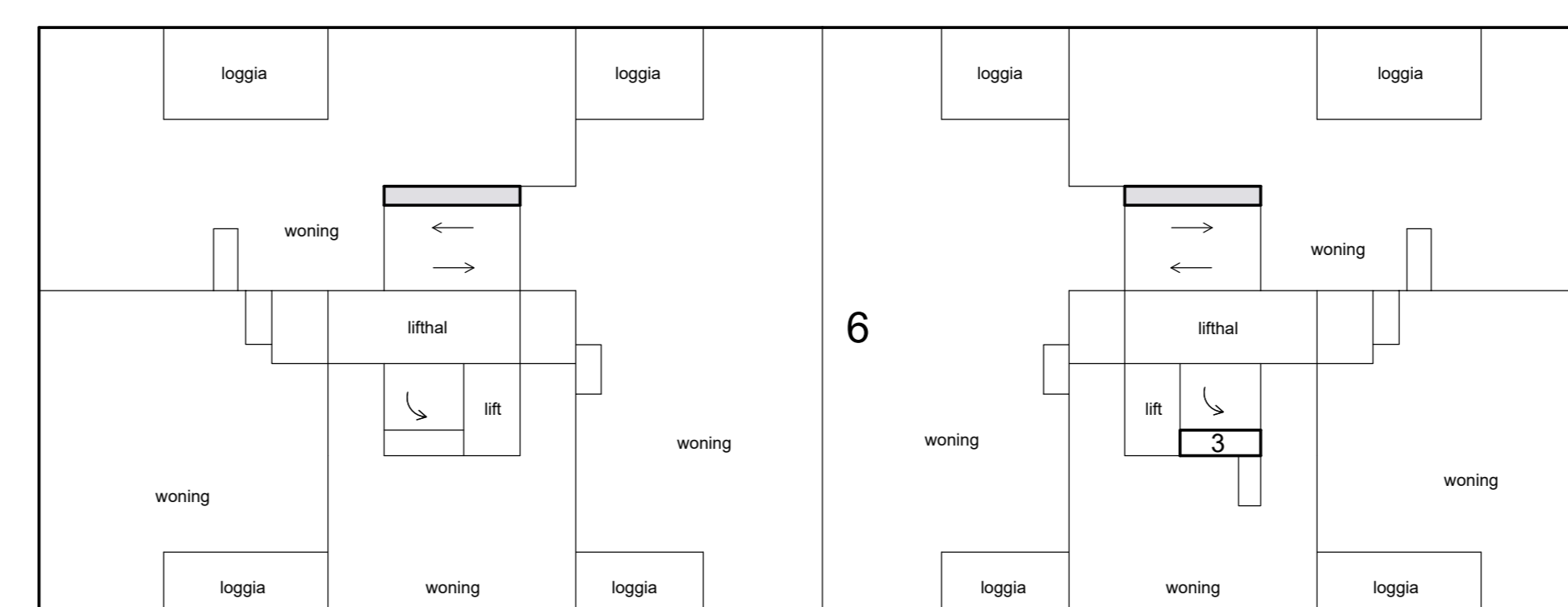
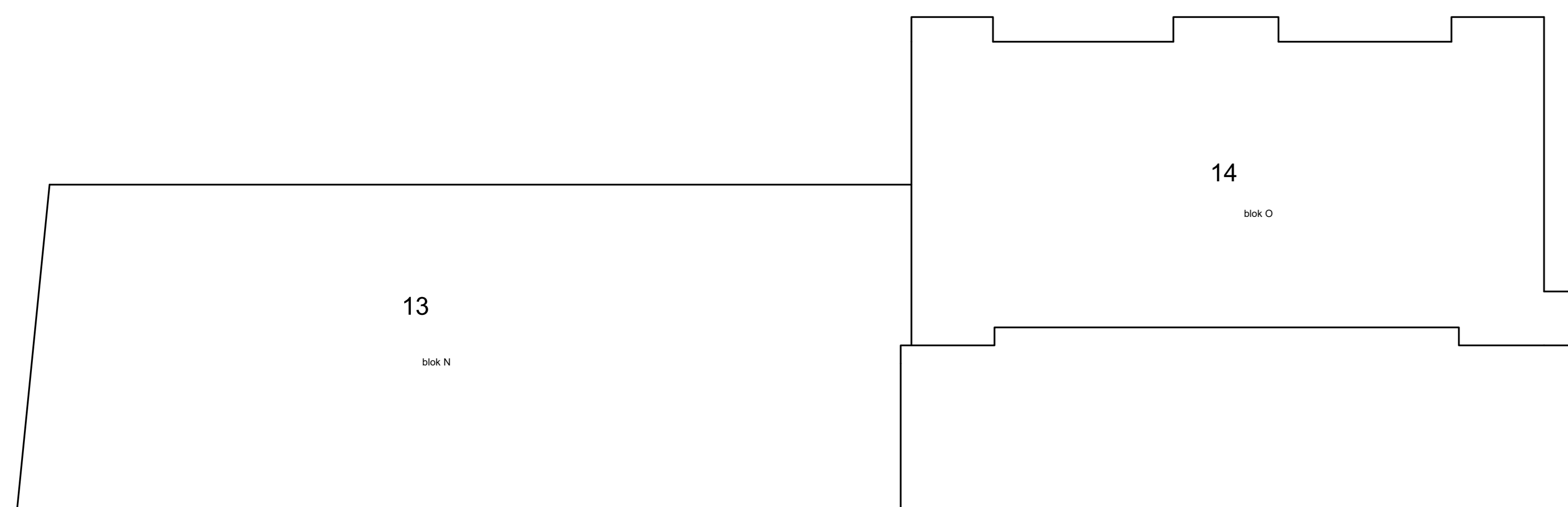


5e etage

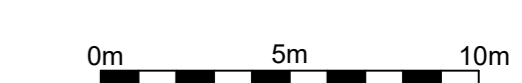




Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 9



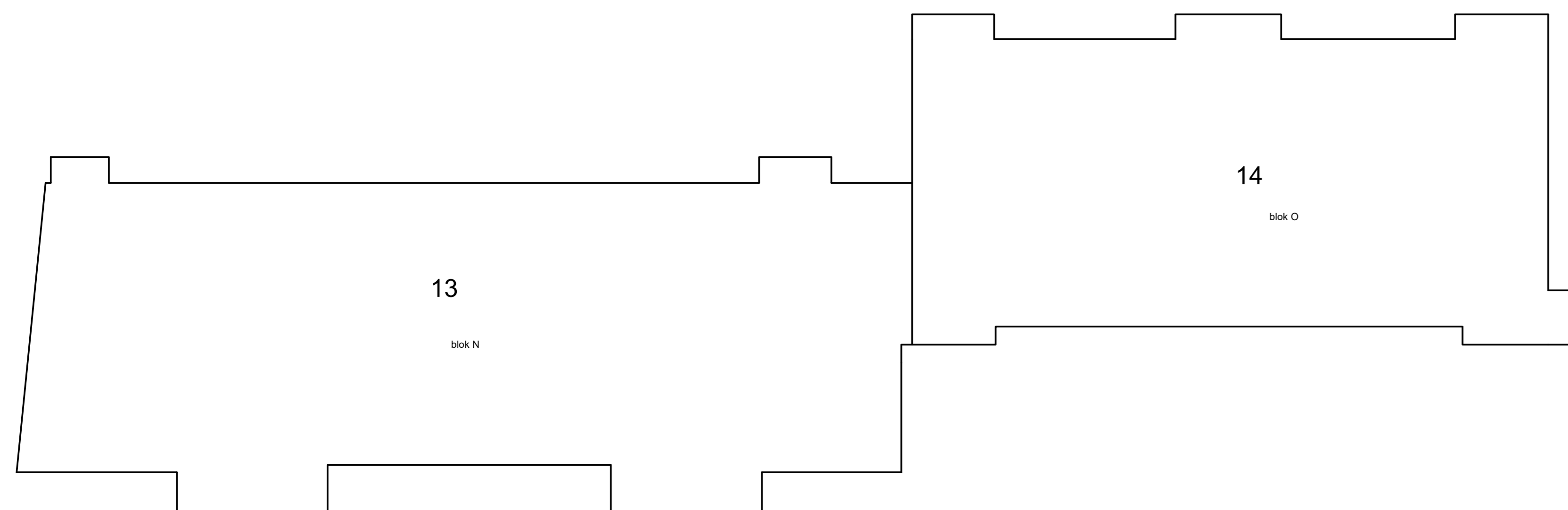
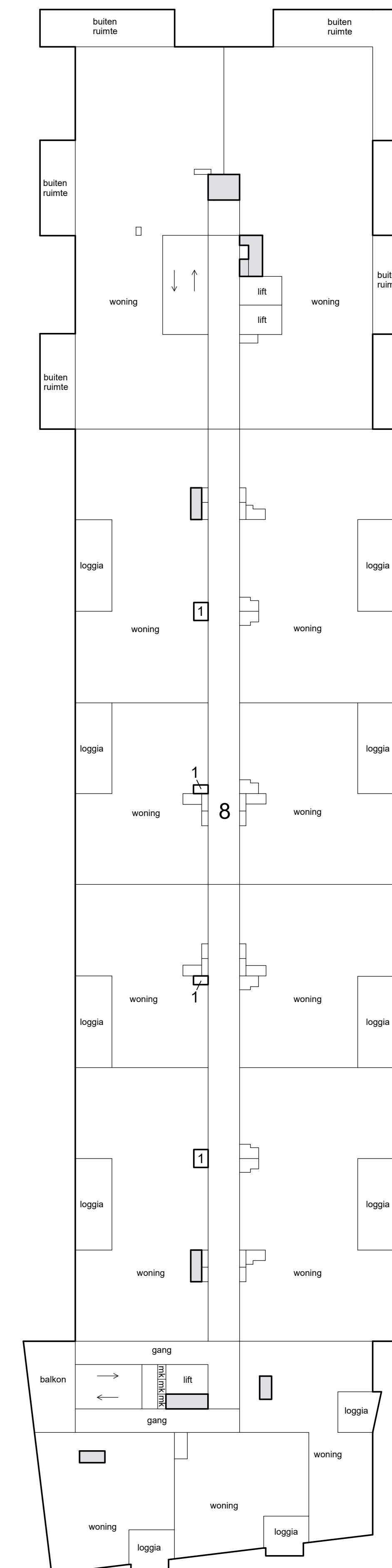
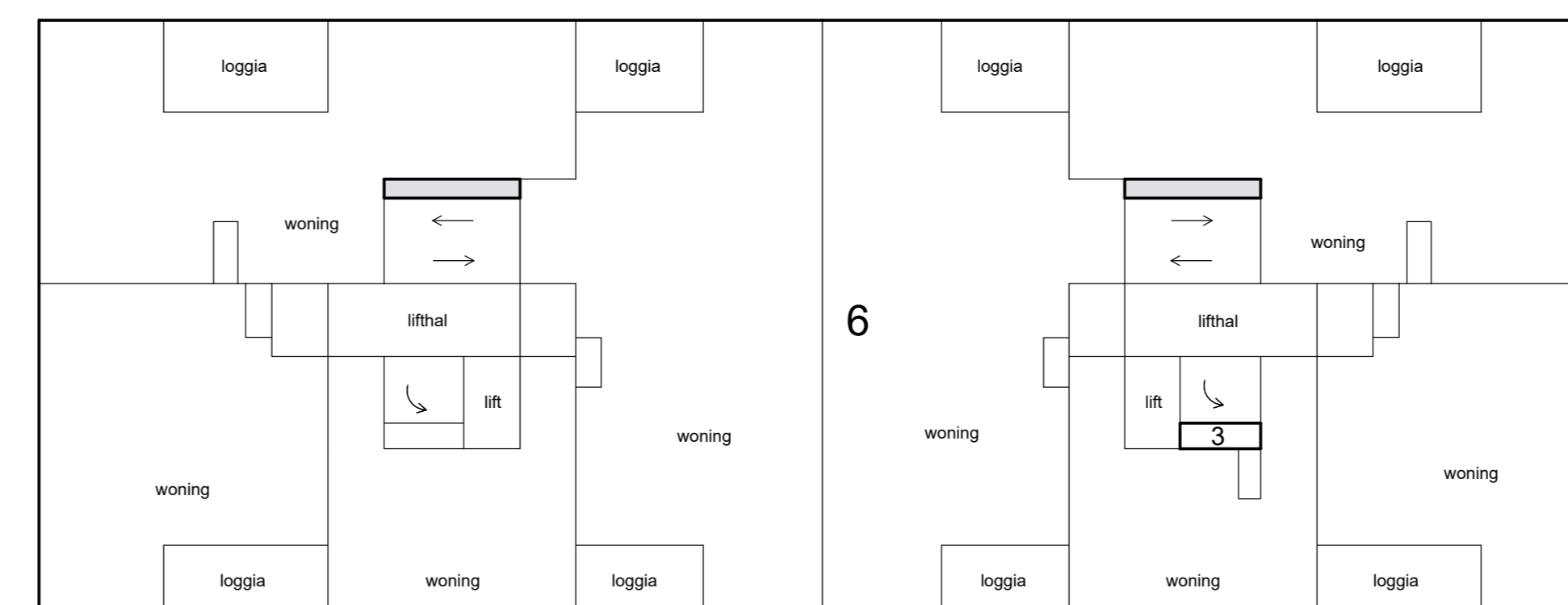
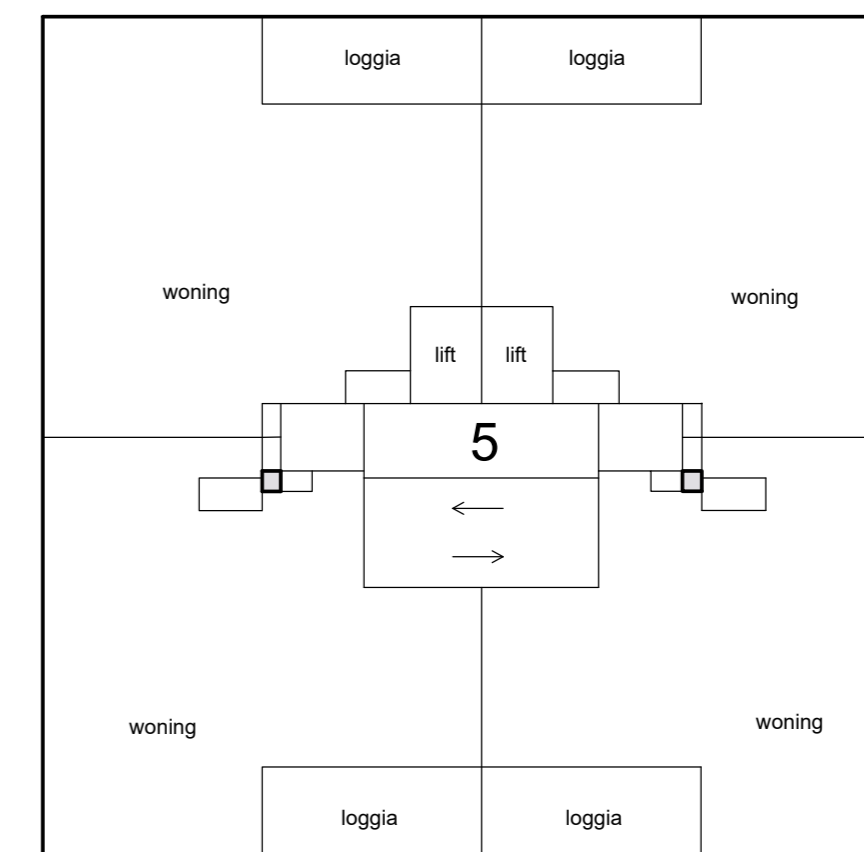
6e etage



Schaal 1 : 200

■ = Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 10



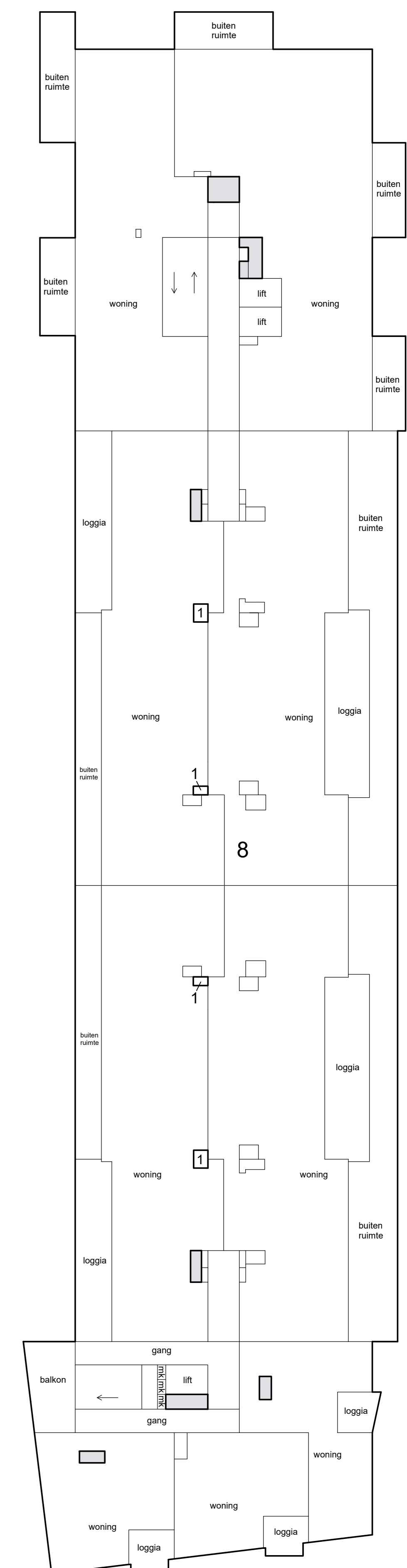
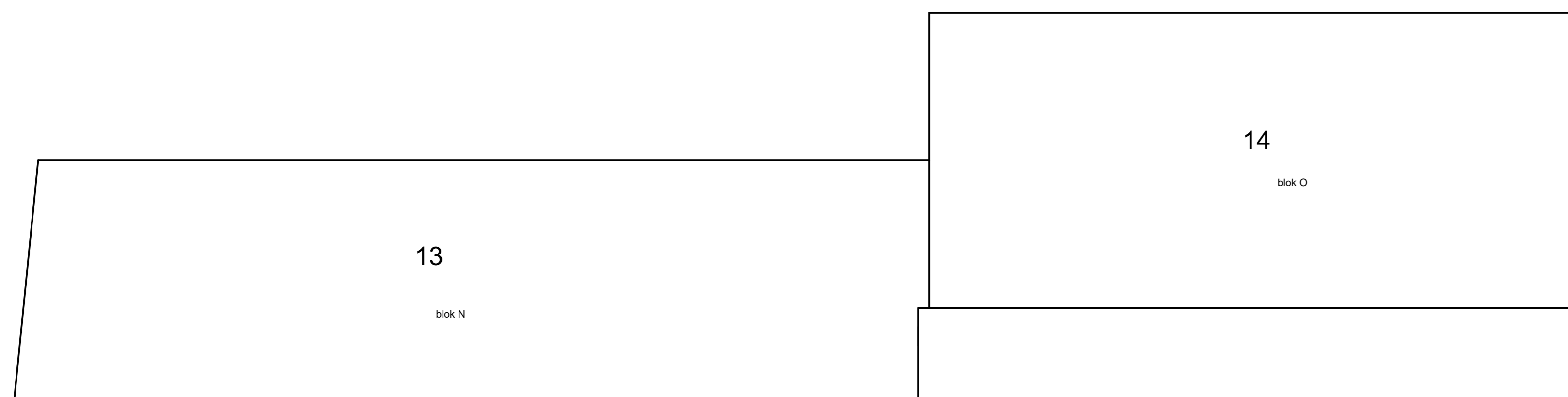
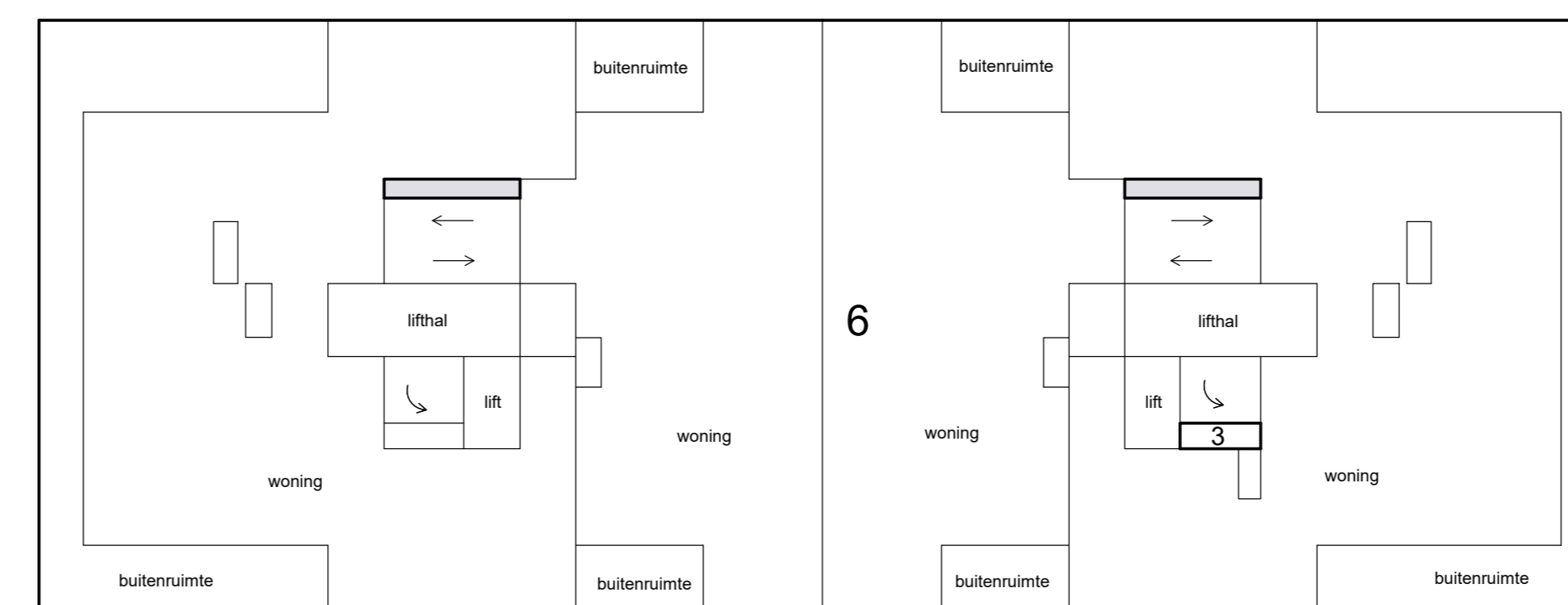
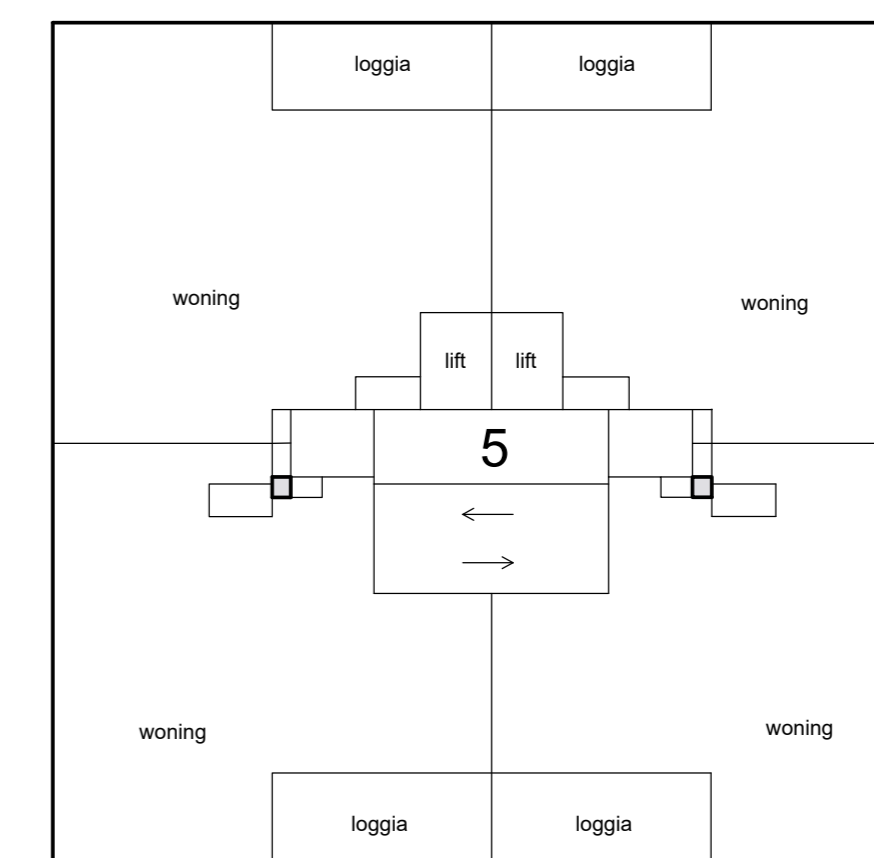
7e etage



Schaal 1 : 200

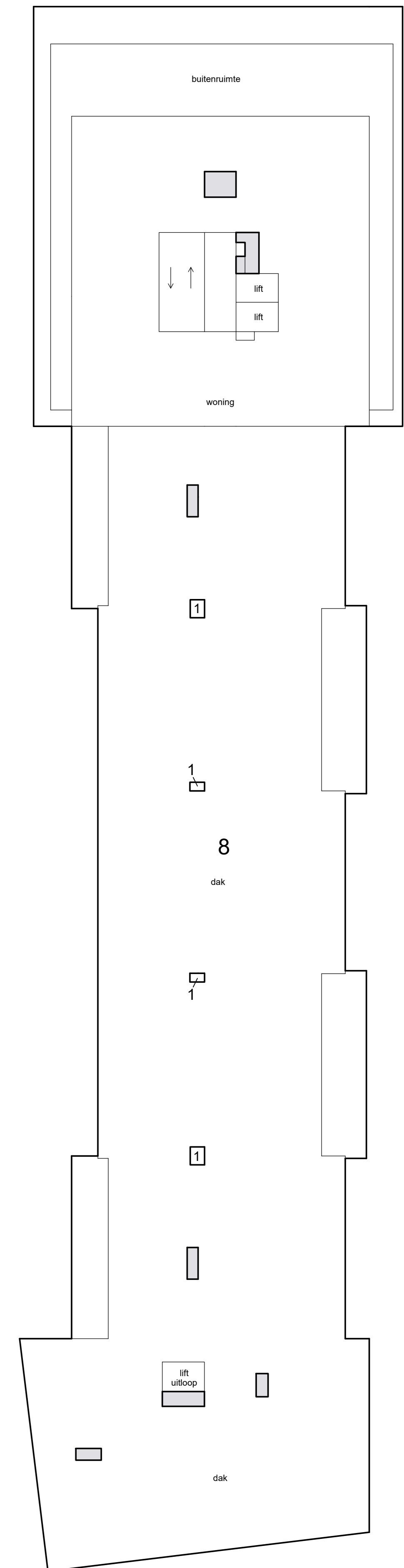
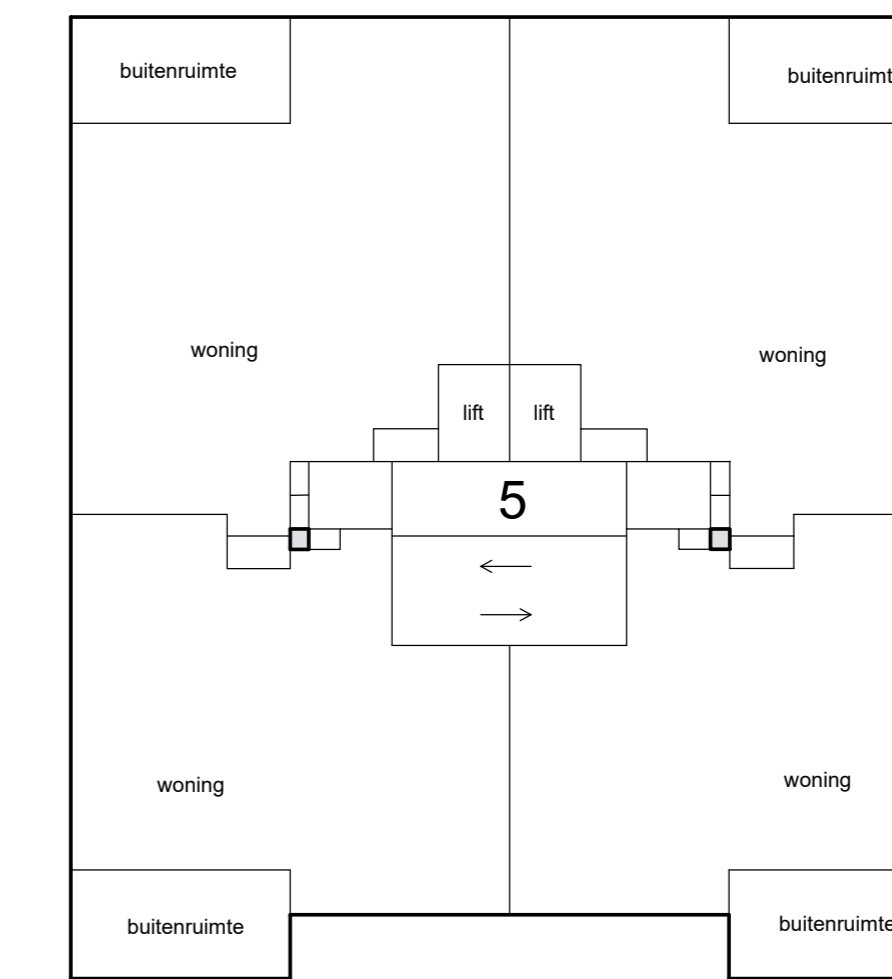
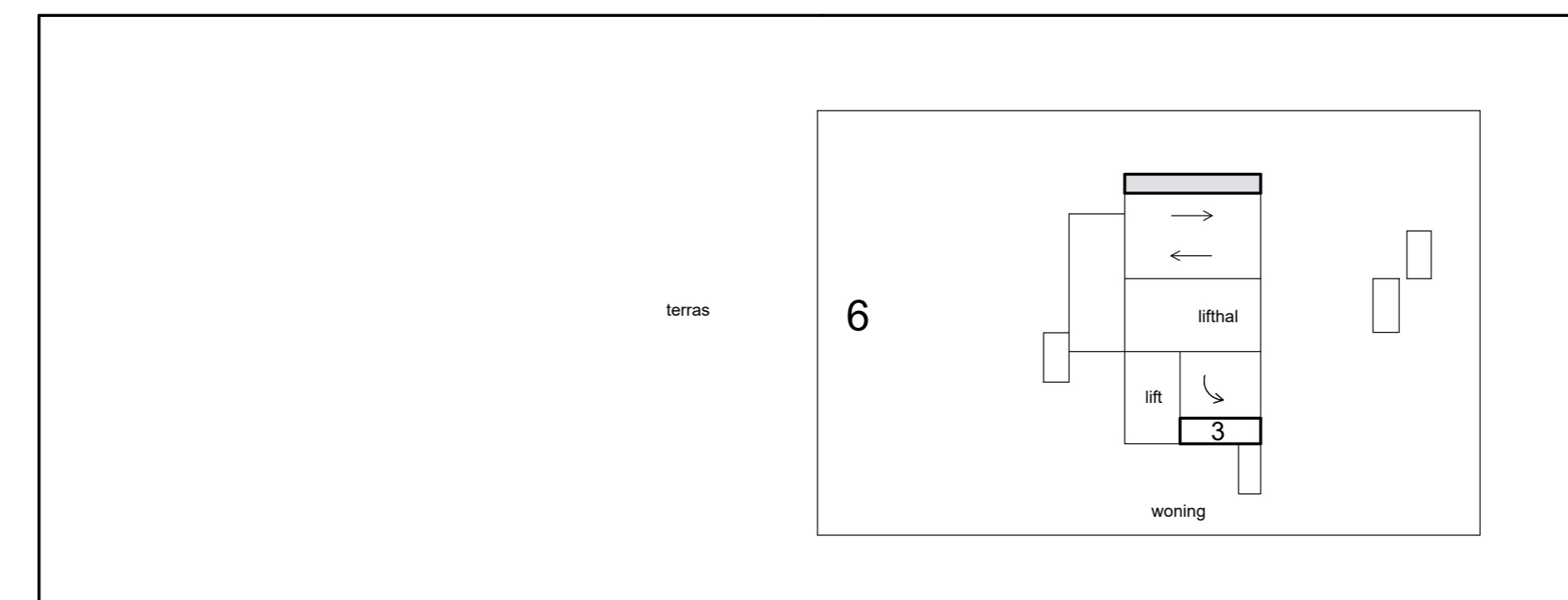
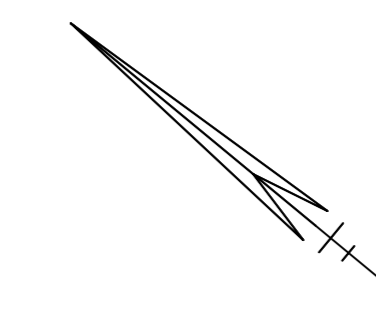
■ = Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 11

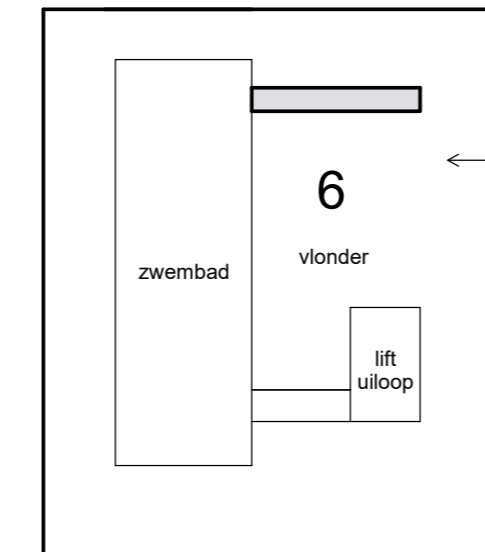
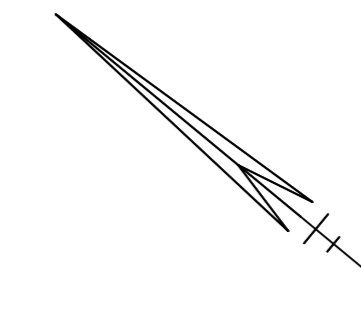


8e etage





9e etage



Tussenlaag zwembad blok F

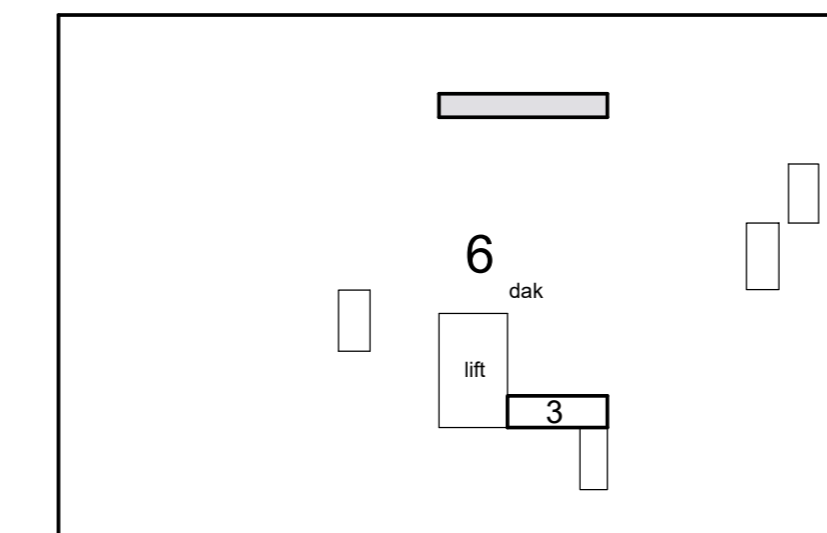
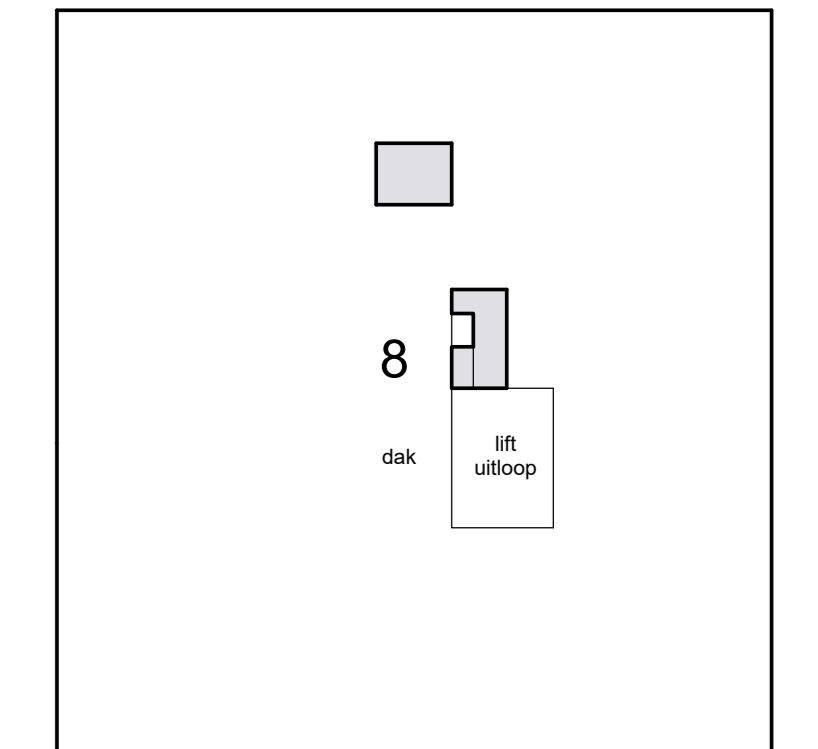
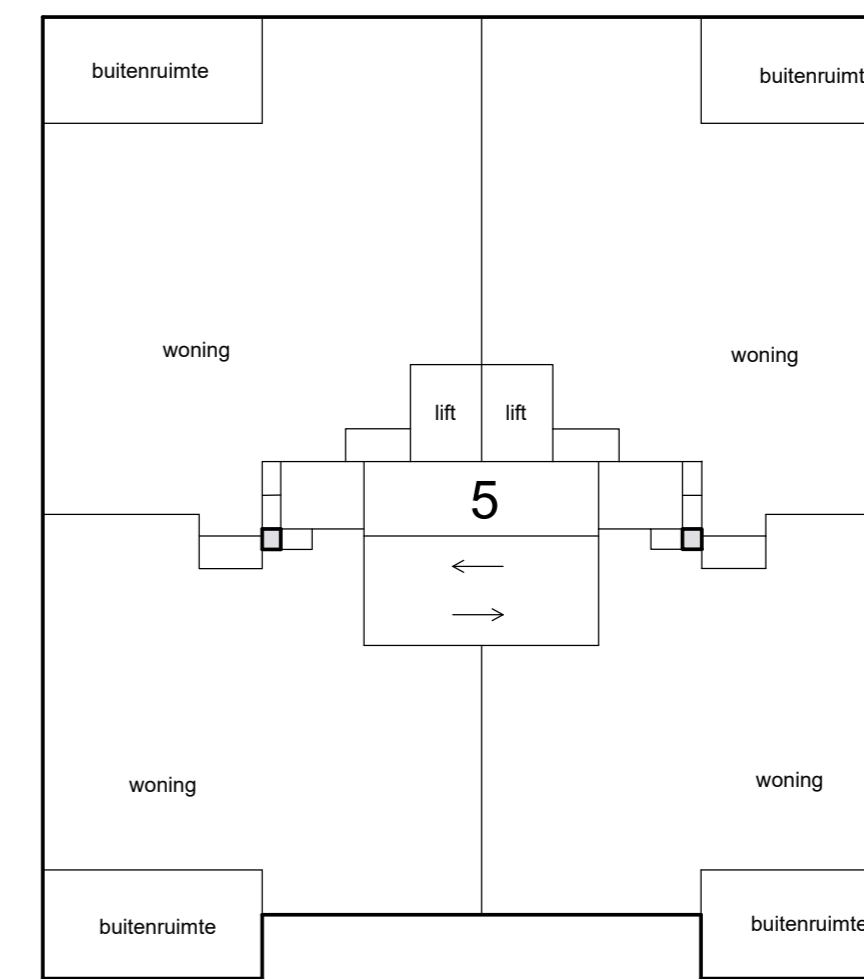


Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Neerbosch A 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072 en 3073.

Schaal 1 : 200

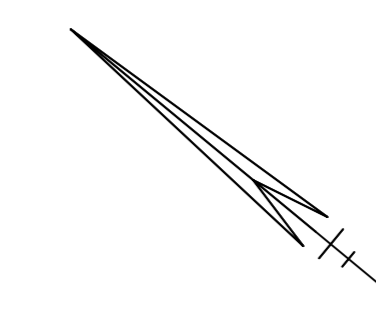
■ = Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 14



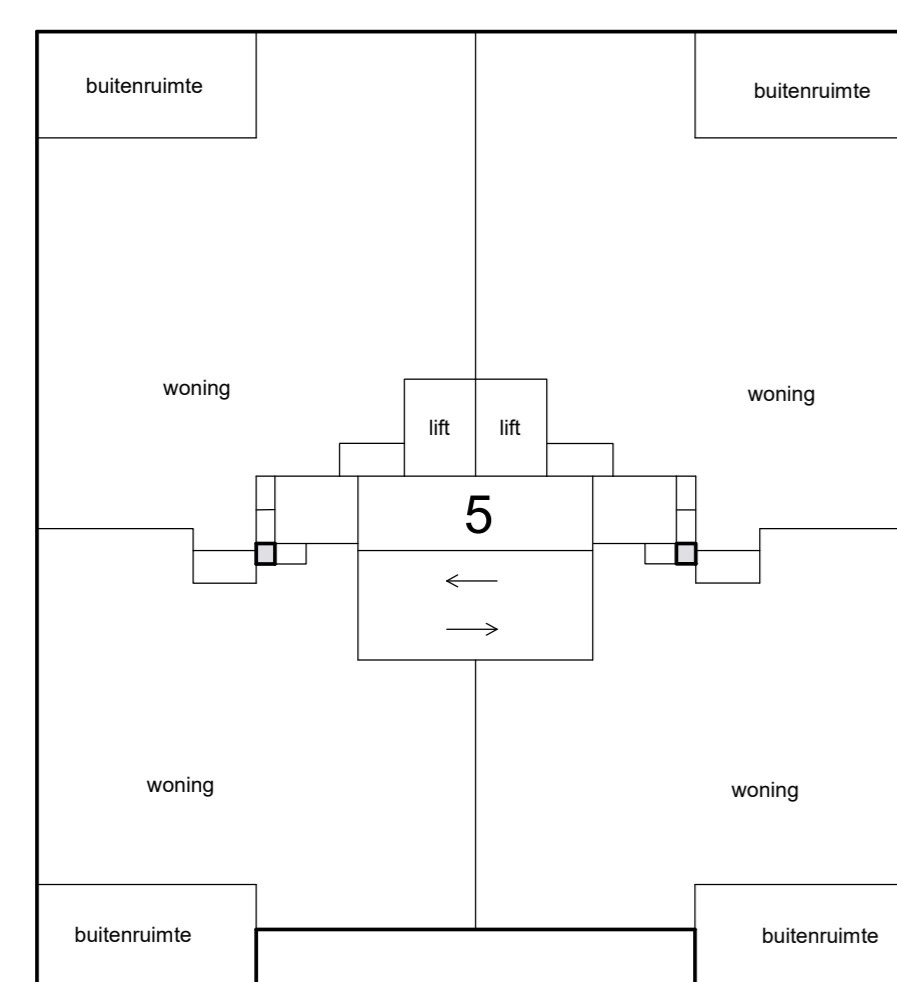
10e etage



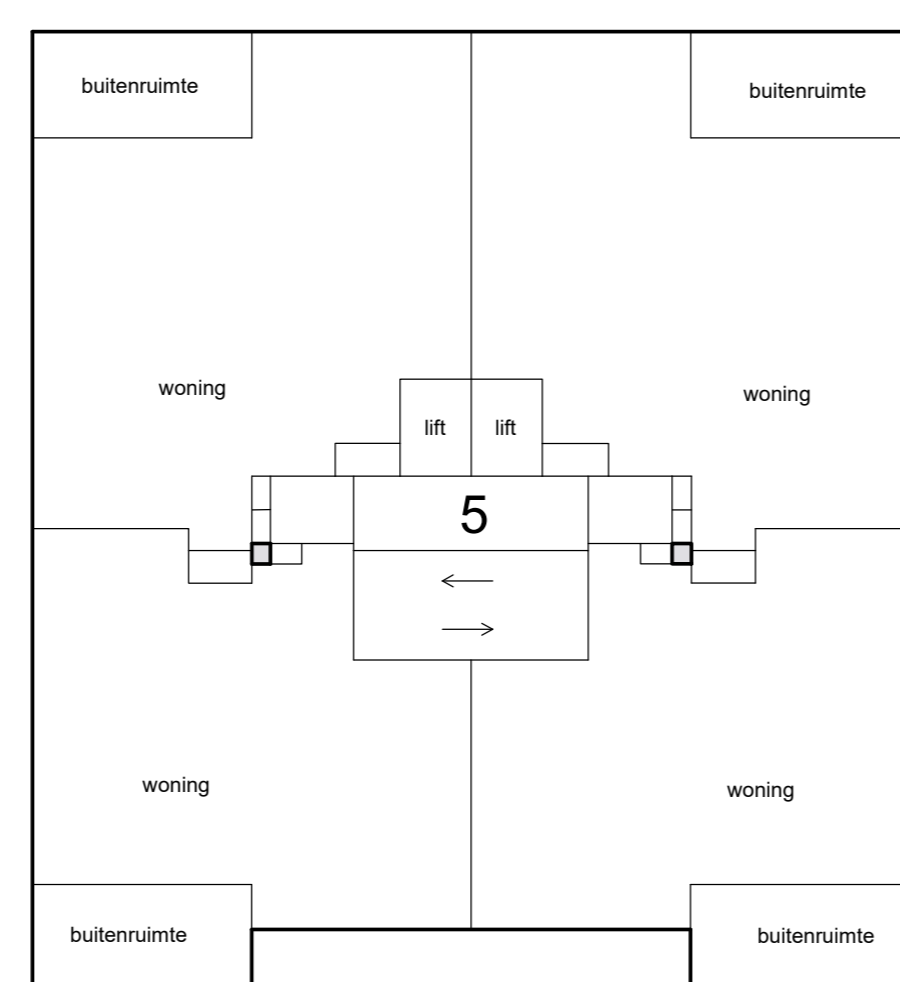


Schaal 1 : 200
□ = Gemeenschappelijk

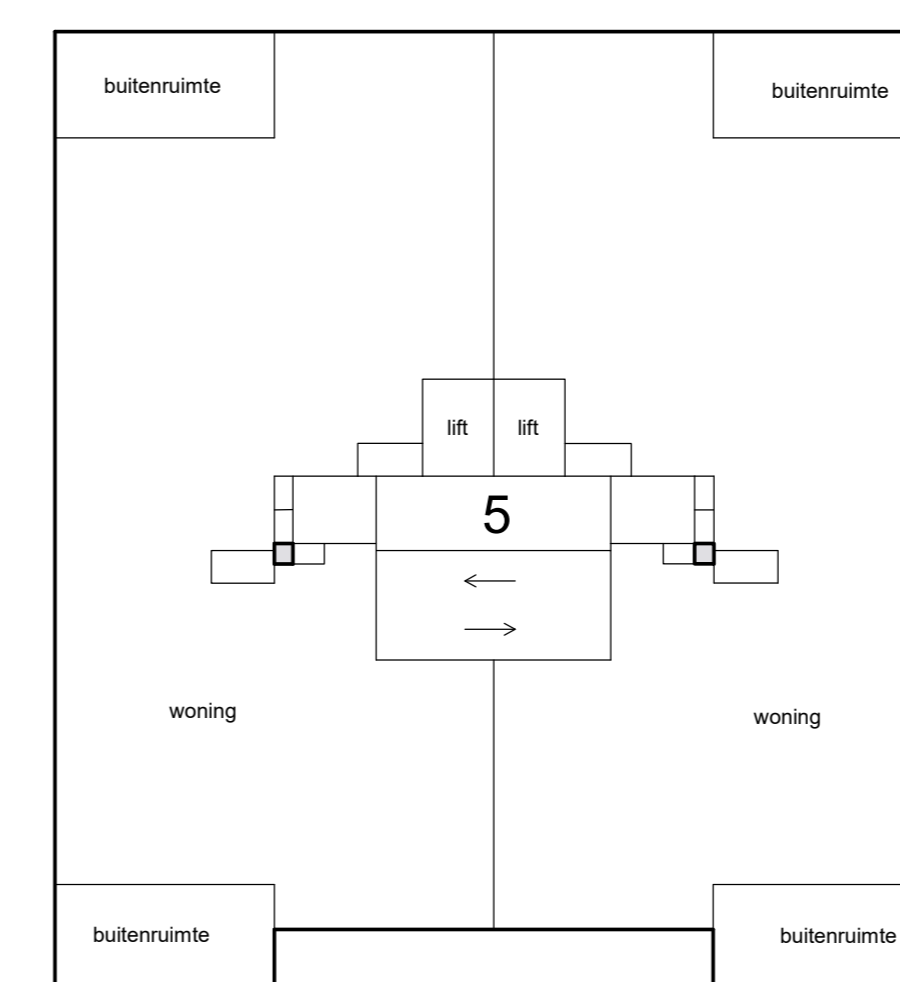
Tekening bestaat uit 15 bladen
Blad 15



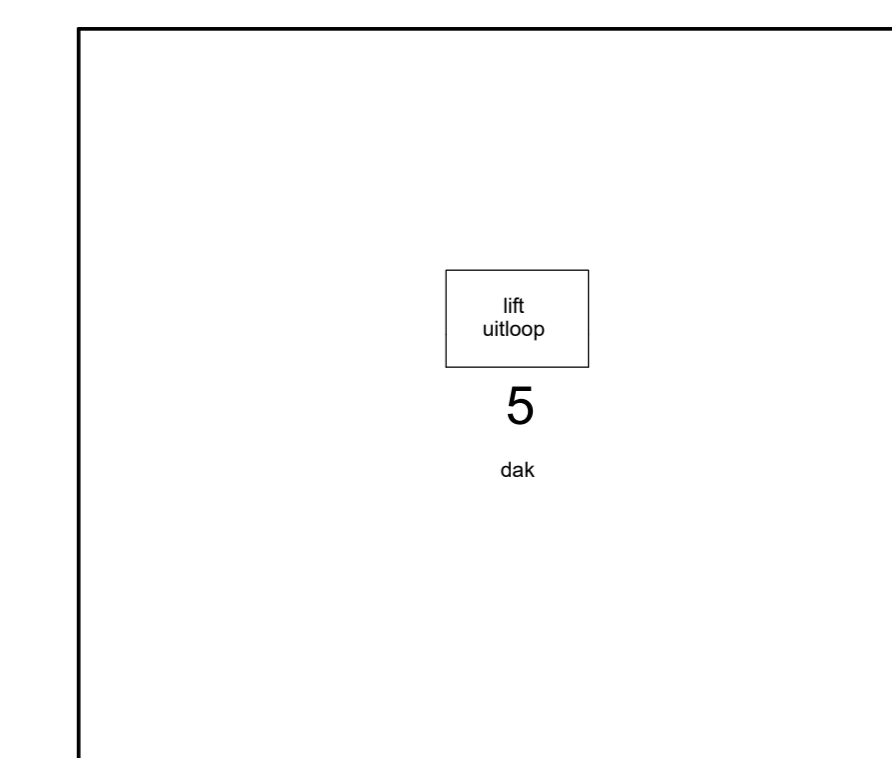
13e etage



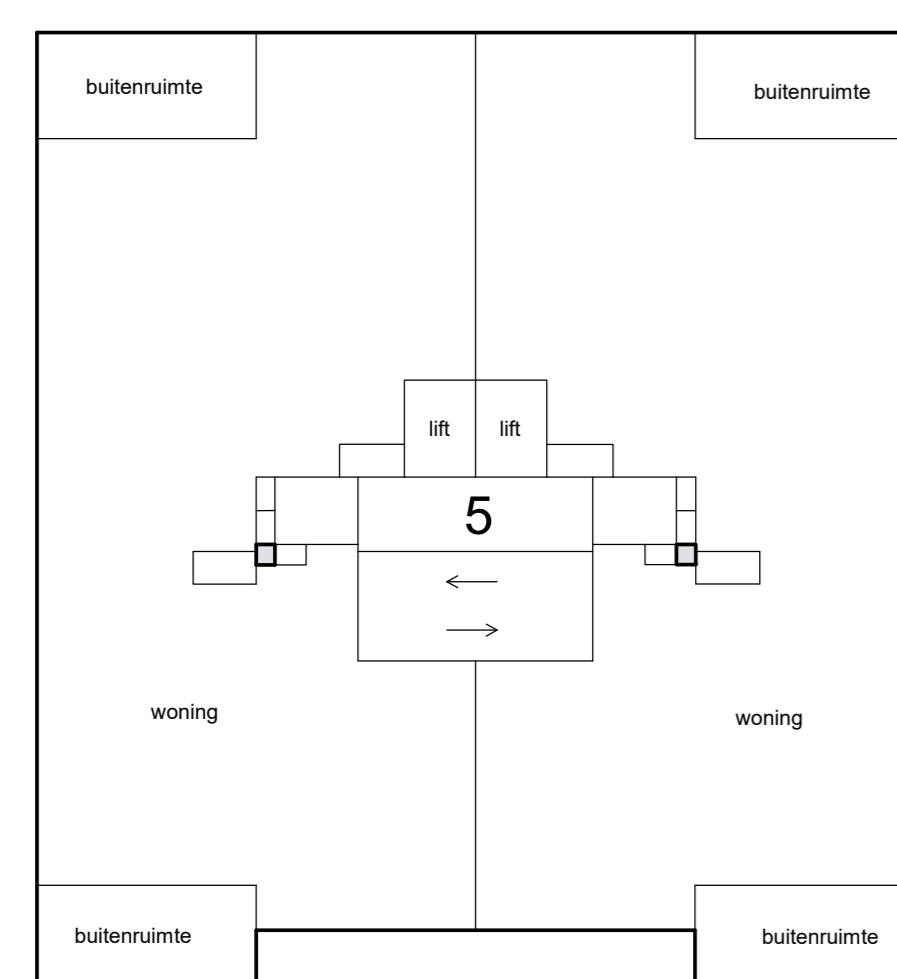
16e etage



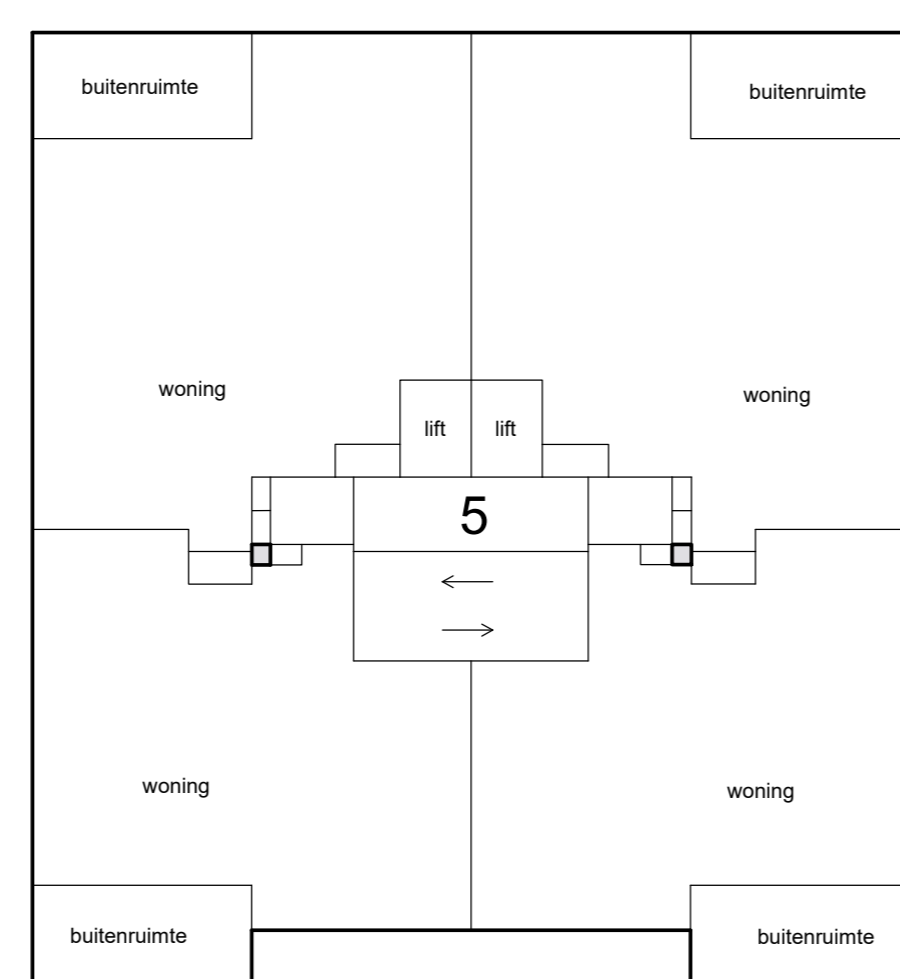
19e etage



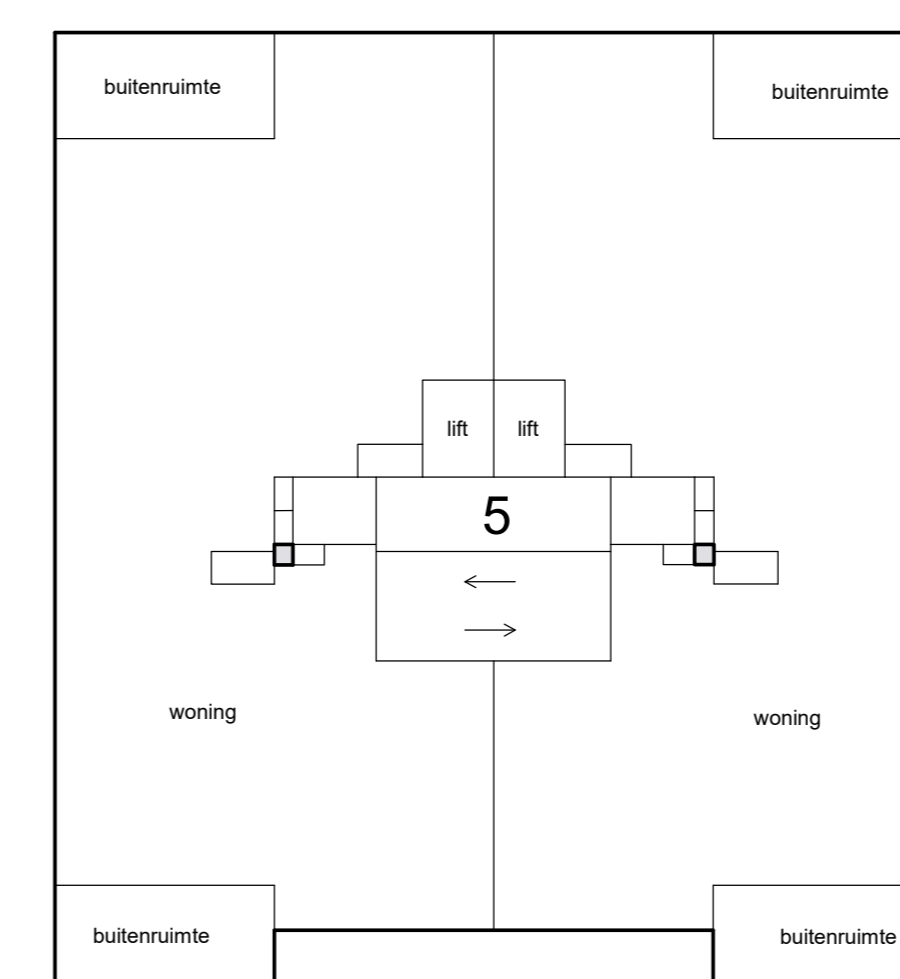
dak



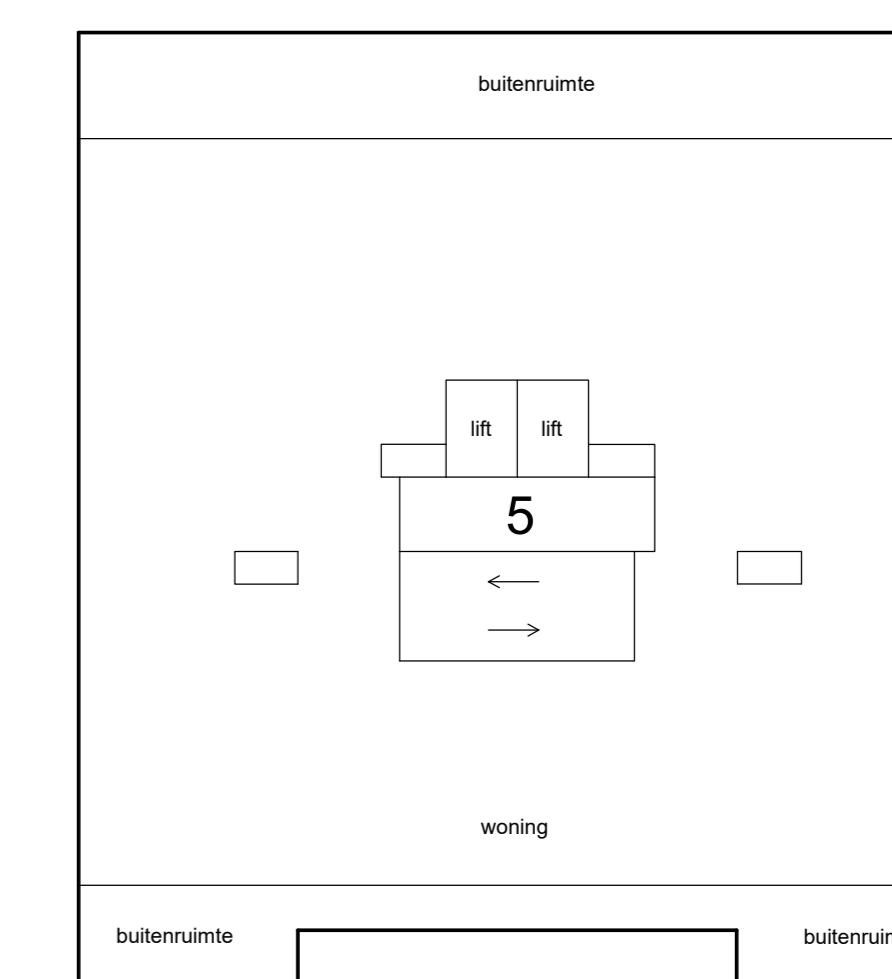
12e etage



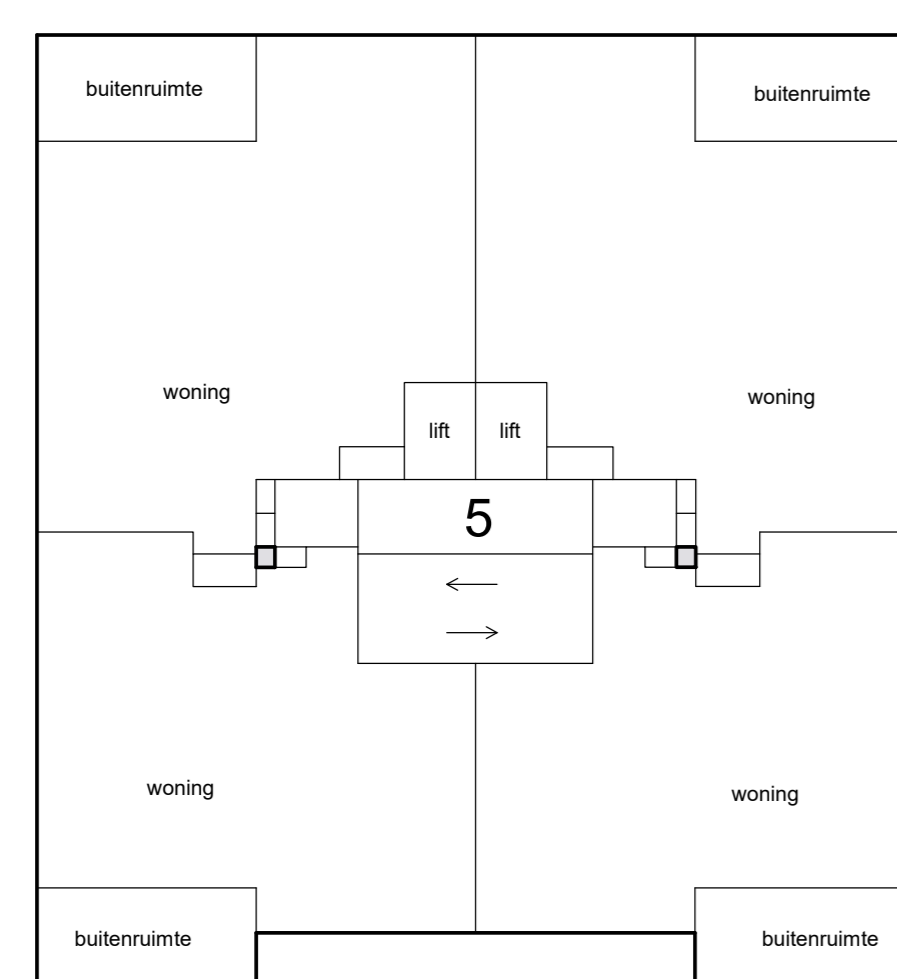
15e etage



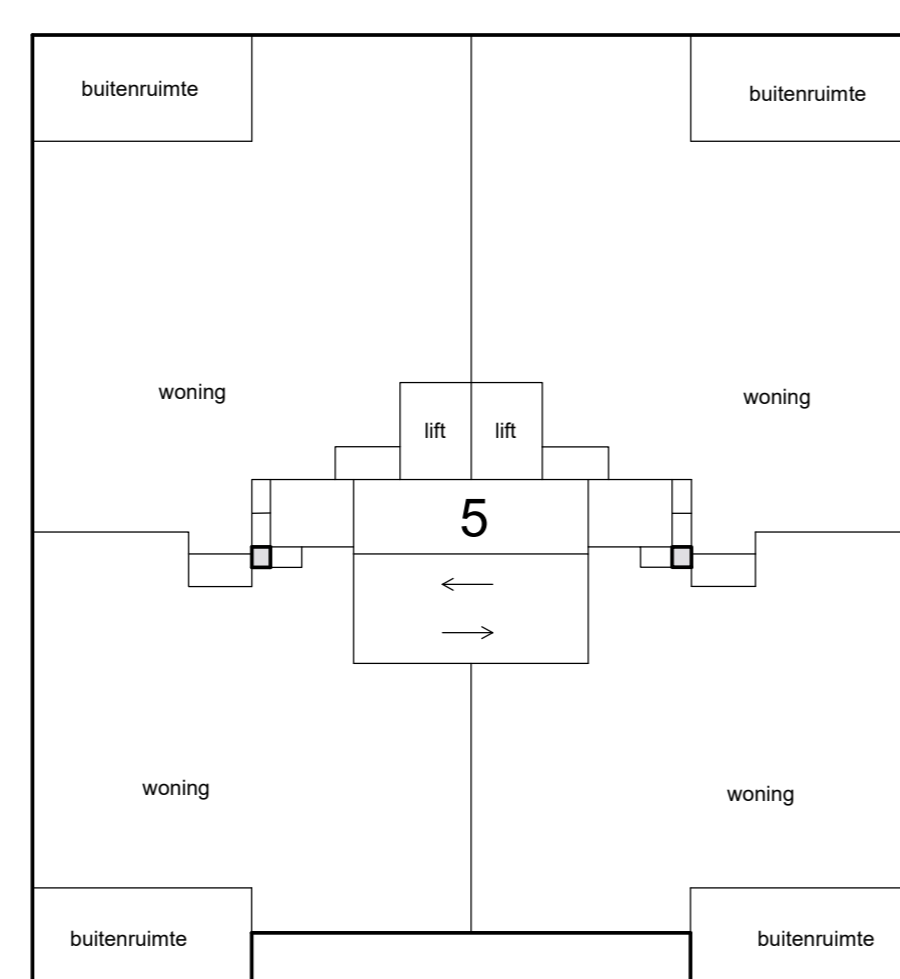
18e etage



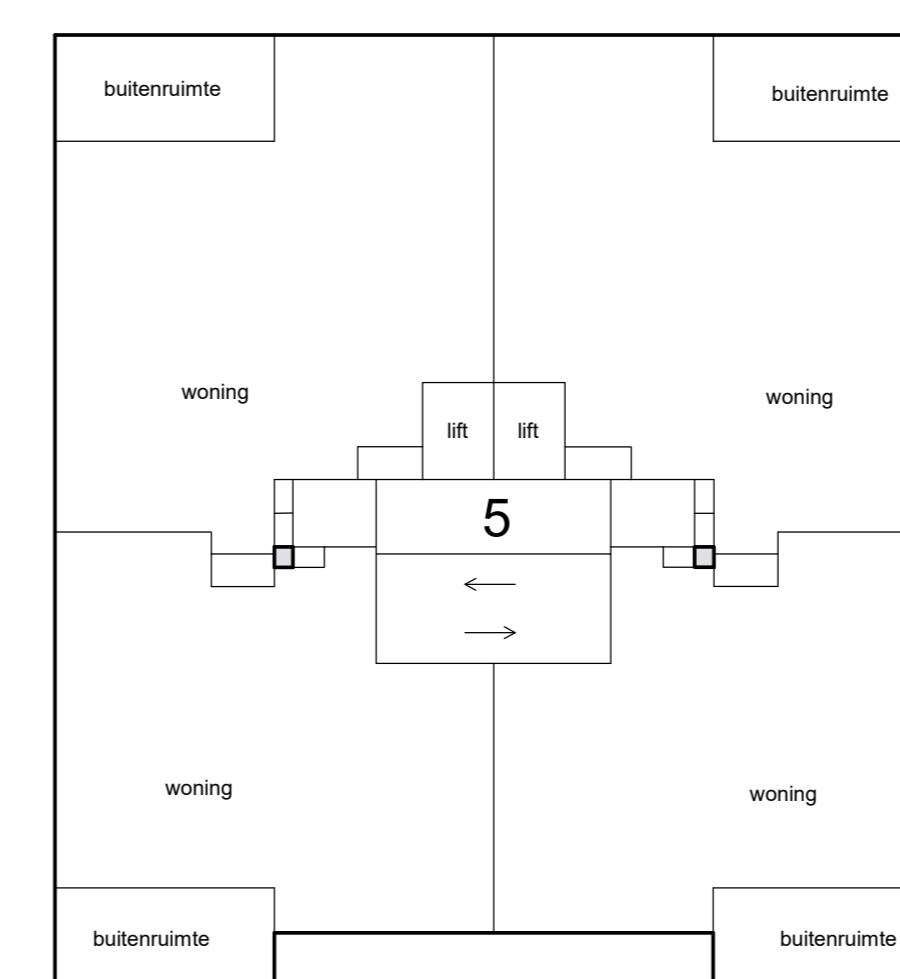
21e etage



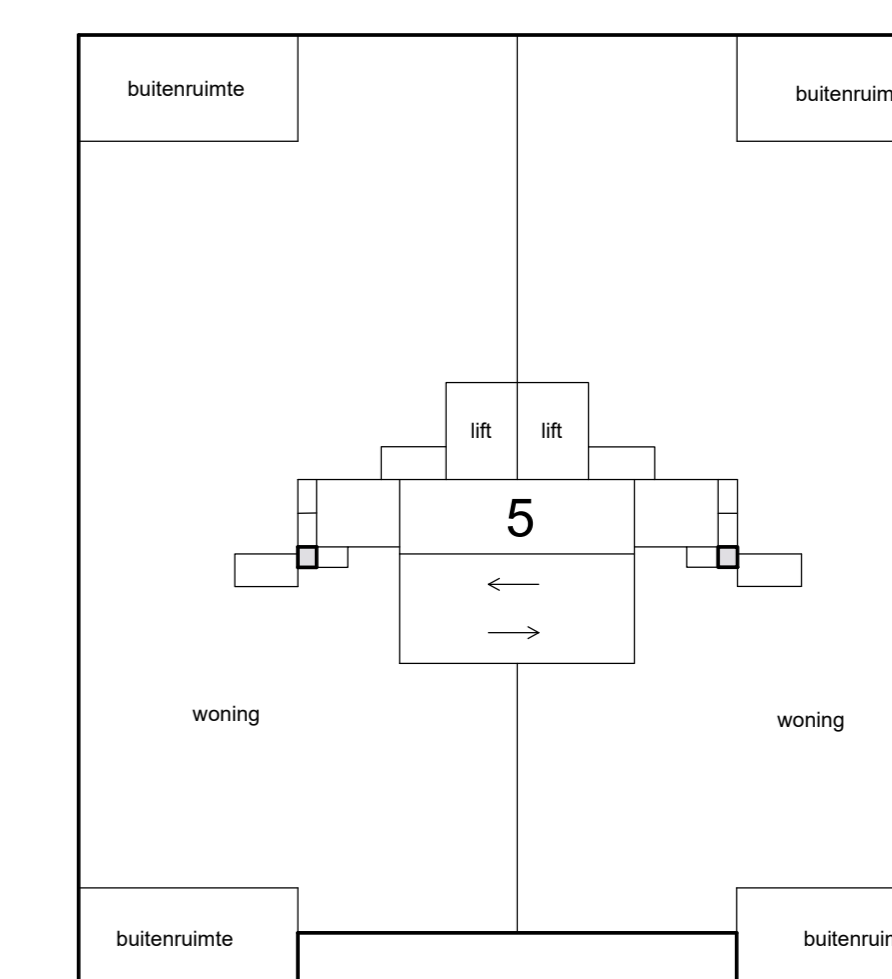
11e etage



14e etage



17e etage



20e etage

