

Kenmerk: 36257/HH/MM
Versiedatum: 6 februari 2025

AKTE VAN HOOFDSPLITSING
inzake: appartementencomplex Victoria in Tilburg

Heden, *, tweeduizend vijftientig, verschenen voor mij, mr. HENRICUS CORNELIS MARIA HUIJBERS, notaris met plaats van vestiging TILBURG:

*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PIETER VREEDEPLEIN TILBURG B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, met adres 5386 KM Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven onder nummer 84437162 in het handelsregister. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Begripsbepalingen.

In deze akte wordt verstaan onder:

- *Gerechtigde:*
Pieter Vreedeplein Tilburg B.V., voornoemd;
- *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed:*
de percelen grond kadastraal bekend gemeente **Tilburg**, sectie **M**, nummers:
 - **12327**, groot zeven centiare (7 ca), belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd in 's-Hertogenbosch;
 - **12335**, groot twintig are en vijfenveertig centiare (20.45 a), belast met gemeld recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - **12337**, groot vijf centiare (5 ca), belast met gemeld recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - **12338**, groot een are en eenenzestig centiare (01.61 a);
 - **12339**, groot achttien centiare (18 ca);**[P.M. nog aan te vullen met de nog te vestigen opstalrechten van Brabant Water N.V., Enexis Netbeheer B.V. en de WKO van Vaanster]**
met het daarop te stichten appartementencomplex genaamd Victoria, bestaande uit:

- eenhonderd dertig (130) woningen met balkons en bergingen gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de negentiende etage en overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-01 tot en met 20-130; en
 - een commerciële ruimte op de begane grond met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 21;
 - alle overige tot gemeld appartementencomplex behorende (algemene) ruimten met overige toebehoren;
- alsmede het daarop aan te leggen binnenterrein met overige toebehoren;
- *Splitsing:*
de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - *Tekening:*
de splitsingstekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit twee (2) bladen, welke tekening aan deze akte is gehecht (Bijlage).

Verklaringen vooraf.

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen:
 - a. wat betreft de percelen met de kadastrale nummers 12327, 12335 en 12338, door inschrijving in de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van de op * voor *mr. H.C.M. Huijbers, notaris te Tilburg, verleden akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs;
[deze percelen dienen nog te worden geleverd door Wereldhave Nederland B.V. aan de Gerechtigde]
 - b. wat betreft de percelen met de kadastrale nummers 12337 en 12339, door inschrijving in de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van de op * voor *mr. H.C.M. Huijbers, notaris te Tilburg, verleden akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs;
[deze percelen dienen nog te worden geleverd door de gemeente Tilburg aan de Gerechtigde]
3. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.
4. Het Registergoed en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.

Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het Registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.

5. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer * op * voor de in de splitsing betrokken percelen de complexaanduiding *-A vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten.

De Gerechtigde splitst hierbij het Registergoed in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente **Tilburg** sectie **M** complexaanduiding *-A, appartementsindex **1**, omvattende:
 - a. het tien duizend vier honderd zeven en veertig/tien duizend zeven honderd acht en veertigste (10.447/10.748^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van eenhonderd dertig (130) woningen met balkons op de tweede etage tot en met de negentiende etage, bergingen gelegen op de begane grond en de eerste etage, de entrees, een lifthal, een bluspomp- en een hydrofoorroimte op de begane grond alsmede gangen en (fiets)liften op de begane grond tot en met de negentiende etage met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-01 tot en met 20-130;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente **Tilburg** sectie **M** complexaanduiding *-A, appartementsindex **2**, omvattende:
 - a. het drie honderd een/tien duizend zeven honderd acht en veertigste (301/10.748^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte op de begane grond en de eerste etage met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 21.

Vaststelling reglement van splitsing.

De Gerechtigde stelt hierbij vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2017, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
 - a. 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;

- b. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. Artikel:
een artikel van het Reglement;
- d. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
- f. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;
- g. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. BW:
het Burgerlijk Wetboek;
- i. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- o. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als ‘toebehoren’ als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. Grond:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. 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;
- y. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. 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;
- zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. Vereniging van Ondereigenaars:

- de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.
- 1.3 Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten. Iedere eigenaar staat het mitsdien vrij de indeling van het (de) Privé-gedeelte(n) van zijn of haar appartementsrecht(en) naar eigen inzicht te wijzigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in dit Reglement en behoudens het geval in het Reglement uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2 is het, voor zover vereist in afwijking van het in Artikel 2.2 bepaalde, toegestaan om ten behoeve van eventueel door hem/hen in diens Privé-gedeelte(n) uitgeoefende horeca- en/of winkelbedrijf die voor een dergelijk bedrijf gebruikelijk geuren, muziek en geluiden te veroorzaken, mits wordt voldaan aan de bepalingen van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder (maar niet limitatief) wordt begrepen het bestemmingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Tilburg en de voorschriften die het bevoegd gezag stelt/heeft gesteld bij de verlening van de noodzakelijke vergunningen in verband met de exploitatie van het horeca en/of winkelbedrijf. Onverminderd het vorenstaande heeft de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2 de verplichting om de door hem, respectievelijk de Gebruiker(s) van dit Appartementsrecht, veroorzaakte geuren, muziek en geluiden

zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht kan worden van een dergelijk horeca- en/of winkelbedrijf.

- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.5 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (GO). De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de Bijlage die aan deze Akte is gehecht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van

de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om 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 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de 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.

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

Artikel 11

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

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

- a. de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) en de puien, met uitzondering van de gevels en puien als bedoeld in artikel 12 (ii) onder a, de (platte) daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- b. de ruimte voor de energievoorzieningen (trafo- en MS-ruimte), de techniekruimte en de overige algemene ruimten op de begane grond van het Gebouw;
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede het hek- en traliewerk (voor zover niet behorend bij of ter afscheiding van een Privé-gedeelte);
- 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, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12 (ii) onder g, en de daarbij behorende 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 luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
- de droge blusleidingen;
- de brand- en/of doormeldinstallatie;
- de gevelonderhoudsinstallatie;
- de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
- de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
- de AED;
- 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:

- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder j en k;

h. de overige collectieve voorzieningen.

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

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

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:

- a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de gevels en puien (inclusief de gevels en puien die grenzen aan de platte daken op de vierde, negende en elfde etage van het Gebouw), waaronder tevens begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen alsmede de deurkozijnen, drempels en deuren (waaronder begrepen eventuele schuifpuien met schuifdeuren en (winkel-) puien), met het bijbehorende hang- en sluitwerk, die zich direct bevinden aan een Privé-gedeelte en de daarbij behorende ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- b. het onderhoud, herstel en de vervanging van de balkons en balkonconstructies die zich direct bevinden aan het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1; deze kosten en schulden komen voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de liftopbouw met toebehoren op het dak van het Gebouw; deze kosten en schulden komen voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1;
- d. het onderhoud, herstel en de vervanging van de (fiets)lift- en leidingschachten, de (vlucht)trappen, de gangen, de entrees, de hallen, de trappenhuisen, de (algemene) bergingen en kasten, de (fiets)liftmachines, de bluspomp ruimte, de hydrofoorroimte met hydrofoorinstallaties en de transformator die zijn gelegen in een Privé-gedeelte en/of bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;
- e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
- f. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, daaronder begrepen de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
- h. het schilderen van de onder a en g bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren);
- i. 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;
- j. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water,

elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;

- l. 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);
- m. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de:
 - de (fiets)lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - het ventilatiesysteem en de vloerverwarming ten behoeve van de WKO-installatie in een Privé-gedeelte, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Privé gedeelten;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - de gevelonderhoudsinstallatie;
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de AED;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker(s) van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;
- n. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- o. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

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:
- ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 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 van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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

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

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van

de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

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

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.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de*

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 een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

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

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging, krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.3 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel **23.4** bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en Tekening

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

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

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de Tekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke

Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de Tekening 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 Tekening.

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
 Het bevoorraden door de Eigenaar/Gebruiker(s) en hun leveranciers van de commerciële ruimte behorende tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt indien dit wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder (maar niet limitatief) wordt begrepen het Besluit activiteiten leefomgeving en de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Tilburg, geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit Artikel 23.1 te veroorzaken.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.6 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.
 Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 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 In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.3 is de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 2 zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico zichtbaar aanbrengen van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen en luchtbehandelings- en koelinstallaties aan de binnen- en buitenkant van diens Privé-gedeelte, mits wordt voldaan aan de bepalingen van de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Tilburg en met inachtneming van het hierna in Artikel 24.7 bepaalde. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende Privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende Eigenaar/Gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende Eigenaar/Gebruiker.
- 24.6 Uitsluitend indien een uniforme zonwering aan de woningen behorend tot het Appartementsrecht met index 1 wordt aangebracht, welke voor elke woning gelijk van kleur en vormgeving is, is de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1

bevoegd deze zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering aan te brengen. In alle andere gevallen is voorgaande toestemming van de Vergadering vereist voor het aanbrengen van zonweringen. De Vergadering kan aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de zonweringen. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld zonnescherm behoorlijk te onderhouden.

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.

Iedere Eigenaar en Gebruiker dient zijn Privé-gedeelte zodanig te onderhouden dat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau van zijn Privé-gedeelte gelijk is en blijft. De ter zake door de Eigenaar en Gebruiker te gebruiken materialen dienen tenminste van een kwaliteit te zijn als overeenkomt met de overigens in het Gebouw bij oplevering aanwezige materialen.

De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

Het aanbrengen van de in Artikel 24.5 en Artikel 24.6 bedoelde zaken en het aanbrengen van de in Artikel 24.7 bedoelde installaties wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen.

25.2. De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van het andere Appartementsrecht niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.

De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.

25.3. Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

25.4. De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

25.5. In afwijking van het gestelde in dit Artikel hebben de Eigenaars van de Appartementsrechten zonder toestemming van de Vergadering de bevoegdheid

veranderingen aan te brengen in de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen, deuren en ramen met hang- en sluitwerk, eventuele schuifpuien met schuifdeuren alsmede de winkelpuien), mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 dient een eenduidige verschijningsvorm te hebben en te houden;
- het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 dient kwalitatief een zo hoogstaand mogelijk niveau te hebben en te houden, met als minimum het gemiddelde niveau van de winkelcentra van Wereldhave Nederland B.V. op het moment van ondertekening van deze Akte;
- de constructie van het Gebouw wordt als gevolg van de verandering niet gewijzigd (zulks onverminderd de overige bepalingen van dit Reglement);
- de Eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.

De kosten die samenhangen met de in dit Artikel 25.5 bedoelde wijzigingen zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende wijzigingen heeft aangebracht.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan:

- het Appartementsrecht met index 1 recht geeft: woningen met bergingen en verdere toebehoren;
- het Appartementsrecht met index 2 recht geeft: commerciële ruimten, daaronder begrepen horeca voor zover dit is toegestaan volgens het bestemmingsplan en de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Tilburg.

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 privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede

wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Het gebruik van een Privé-gedeelte als een nachtclub of een discotheek is niet toegestaan.

- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

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

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

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

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

- c. Elektriciteitsaansluitingen 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.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en

- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van zodanige samenstelling te zijn dat de contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is 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 afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.
 Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte 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 is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail

verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

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

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van andere Eigenaars in acht te nemen.

- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, 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 of doordat de leidingen tot een zakelijk recht behoren. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen. Onder de in dit lid 2 vermelde gedoogverplichting valt uitdrukkelijk de verplichting voor de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 om de hoofdkabel van het nutstracé die is/zal worden gerealiseerd in de commerciële ruimte behorende tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 te gedogen en om - nadat de gerechtigde tot dit nutstracé tijdig heeft aangekondigd dat zij toegang wenst te krijgen tot het nutstracé – toegang te verlenen aan de gerechtigde tot het nutstracé.

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

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

31.4 Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een WKO-installatie geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag aanbrengen in het bestaande systeem waaronder in ieder geval begrepen de afleverset en alle technische toebehoren ten behoeve van de WKO-installatie in een Privé-gedeelte.

Artikel 32

Risico

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

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

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.2 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.
- 33.3 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.
- 33.4 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 Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.3 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is

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

Artikel 34

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

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

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b en c, 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 in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

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

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de 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.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1

bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

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

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

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

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

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

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

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 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 Hierbij wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Pieter Vreedepuin 17 tot en met 21 te Tilburg" en is gevestigd te

Tilburg. De Vereniging kan voorts handelen onder de naam: "V.v.E. Victoria te Tilburg".

- 46.2 De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

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

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

Artikel 48

Boekjaar

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

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
- Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen

eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. 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.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden

ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

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

Artikel 51

Stemrecht

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

- 51.2 Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt twee.

Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars kan uitbrengen is als volgt verdeeld:

- voor het Appartementsrecht met index 1: één stem;
- voor het Appartementsrecht met index 2: één stem.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

- 51.3 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 moeten eensluidend worden uitgebracht.

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

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen,

daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

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

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

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

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 **Besluiten van de Vergadering kunnen uitsluitend genomen worden in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.** 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.

In een vergadering, waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met volstrekte meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,

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

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

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

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

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

- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het 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.

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

- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met

een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;

- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

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

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

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

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van 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, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
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 (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - 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;
 - het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;

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

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

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

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn

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

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

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
 De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

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

Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

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

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.

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

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

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de Tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien 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 afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

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

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

Overgangsbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op eenendertig december tweeduizend vijftientig.
2. De Gerechtigde maakt gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in lid 1 van Artikel 57 van het Reglement en benoemt de Gerechtigde tot voorzitter van het Bestuur. De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
3. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
4. 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 periode langer dan één jaar na de oplevering

van het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.

5. Zolang Gerechtigde Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, behoeft Gerechtigde niet bij te dragen in de kosten van het Meerjarenonderhoudsplan en de (overige) kosten van het Reservefonds, tenzij er sprake zou zijn van verhuur van Appartementsrechten door de Gerechtigde.
 Gerechtigde deelt wel mee in de schulden en kosten van de Vereniging (waaronder begrepen de premies van verzekeringen) en het beheer van het Gebouw.
 Deze bepaling vervalt één jaar nadat het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn opgeleverd.

Bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten aanzien van het Registergoed, wat betreft de kadastrale nummers 12327, 12335 en 12338, wordt verwezen naar een akte van levering op dertien april tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 70495 nummer 20 (welke akte is gerectificeerd bij akte van rectificatie op achtentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Kuiken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 72280 nummer 187 en welke akte voorts is verbeterd bij akte van proces-verbaal van verbetering van een kennelijke schrijffout of misslag op achtentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Kuiken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 72280 nummer 188), waarin onder meer staat vermeld als volgt:

Artikel 7. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen

7.1. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of verplichtingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ter zake het Verkochte:

- a. *wordt voor wat betreft het Verkochte I.A. verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 15198, nummer 88), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (Breda, deel 10749 nummer 26), waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt met betrekking tot het kadastrale nummer 9817 verwezen naar:

1. *een akte van transport op acht en twintig november negentienhonderd een en zestig verleden voor R.J. Steensma, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda op vier en twintig december daarna in deel 2970 nummer 110, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

- "7. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van veiling van zeven november negentienhonderd zeven en twintig verleden voor notaris Smitz te Tilburg, overgeschreven ten Hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch, dertien januari negentienhonderd acht en twintig, in deel 1969, nummer 157.";
2. een akte van transport op een en twintig december negentienhonderd een en zestig verleden voor G.M.M. Appels, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda op twee en twintig december daarna in deel 2974 nummer 133, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "9. In voormelde titel van aankomst is vermeld, dat het bij deze verkochte heeft het recht van ondergrondse waterlozing en riolering over de percelen plaatselijk genummerd Tuinstraat 4-6 en 8 te Tilburg, (kadastraal bekend gemeente Tilburg, Sectie H, respectievelijk nummer 7656-7655 en 5591)."
3. de processen-verbaal van provisionele en finale veiling, op respectievelijk een en twintig april en vijf mei negentienhonderd twintig verleden voor notaris Heufke, destijds ter standplaats Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op achttien juni daarna in deel 1770 nummer 7, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "Recht van weg hebben één dag per maand: koop negentien (dit is het bij deze verkochte) over koopen twintig en twee en twintig, en alle drie deze koopen door den gang van koop twee en twintig, doch alleen voor namen van privaten en af- en aanvoer van brandstoffen en materiaal voor huishoudelijk gebruik.
 Recht van ondergrondsche waterlozing en riolering hebben:
 Koop negentien over koop twintig en twee en twintig en alle drie deze koopen door den gang van koop twee en twintig. Alles door middel der bestaande werken, die op onderlinge kosten moeten worden schoongehouden en onderhouden.";
4. een akte van transport op dertien januari negentienhonderd zeven en zestig verleden voor S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op zestien januari daarna in deel 3303 nummer 9, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "b. voornoemde naamloze vennootschap is verplicht om op hare kosten een gemeenschappelijke scheidsmuur te plaatsen op de gehele noordgrens van het voormelde perceel nummer 5297, voorzover na deze verkoop nog aan de comparant-verkoper behoren zullende, in bedoelde muur ten kosten van voornoemde vennootschap drie poorten worden aangebracht, een en ander op de wijze als blijkt uit voorbedoelde rekening en wordende hij deze ten behoeve van voormelde kadastrale percelen nummers 4659 en 5297, voorzover na deze verkoop nog aan comparant van Hout toebehorend, alsmede ten behoeve van het eveneens aan laatstbedoelde toebehorende kadastrale perceel gemeente Tilburg,

sectie M, nummer 4576, gevestigd de erfdiensbaaheid van weg over een breedte van tenminste drie meter van en naar het Pieter Vreedepad en de Tuinstraat, om te worden uitgeoefend door gemelde poorten en ten laste van de aan voornoemd vennootschap toebehorende kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 8244, 8245, 6528, 5655 en 5590;

c. indien voornoemde vennootschap, zulks in verband met haar bouwplannen, het nodig oordeelt over te gaan tot verlegging van ten behoeve van voormelde eigendommen van comparant van Hout bestaande leidingen en/of rioleringen zal zij hiertoe gerechtigd zijn, mits zij alle aan die verlegging casu quo nieuwe aanleg verbonden kosten voor hare rekening neemt en voorts op eerste aanmaning van comparant van Hout ten laste van haar eigendommen en ten behoeve van vooromschreven eigendommen van laatstbedoelde comparant, vestigt al zodanige erfdiensbaaheden, waardoor de toestand, waarin beider eigendommen zich ten opzichte van elkander bevinden na voorbedoelde verlegging respectievelijk aanleg, blijft gehandhaafd, zullende de kosten der akte van vestiging dier erfdiensbaaheden geheel ten laste van voormelde vennootschap komen.";

5. I. een akte houdende overeenkomst tot afstand - en van vestiging van erfdiensbaaheid op twaalf maart negentienhonderd twee en tachtig verleden voor mr. J.HM. Carlier, notaris te Amsterdam, ingeschreven (destijds overgeschreven) in redster Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op zeventien maart daarna in deel 6177 nummer 28, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Alsnu verklaarden de comparanten, handelend als gemelde:

A. enzovoorts

B. VKM en V&D vestigen bij deze, elk voor zover betreft het te haren name staande perceel:

a. ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg sekte M nummer 10116 respectievelijk nummer 9817, als lijdende erven, en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend nummer 5300 van gemelde gemeente en sekte, als heersend erf: de erfdiensbaaheid van weg inhoudende de bevoegdheid, om met een personenauto of enig ander -voor in hoofdzaak personenvervoer geschikt- vervoermiddel alsmede een bedrijfsauto met een daarmee overeenkomend formaat, te komen van en te gaan naar het heersend erf, over het lijdende erf, en wel via de kortste route naar de zich op het lijdend erf bevindende openbare weg genaamd Pieter Vreedepad en vervolgens over dit pad naar en van de Tuinstraat;"

met V&D wordt in voormeld citaat bedoeld "Vroom & Dreesmann Tilburg B. V." thans Vroom & Dreesmann Warenhuizen B.V;

II. voorts is in die akte woordelijk vermeld:

"2. Indien Walco schriftelijk aan VKM de wens te kennen geeft dat hem een tweede parkeerplaats achter het pand Heuvelstraat 15 ter beschikking wordt gesteld, dan is VKM gehouden er zorg voor te dragen dat dit verzoek wordt gehonoreerd, zodanig dat

dit gebruiksrecht kan worden uitgeoefend op gelijke wijze als hiervoor sub B-b gemelde erfdienstbaarheid omschreven. V&D bewilligt nu voor alsdan in deze verzwaring van de erfdienstbaarheid ten laste van het te haren name staande perceel"; Met V&D wordt in voormeld citaat bedoeld "Vroom & Dreesmann Tilburg B.V." thans Vroom & Dreesmann Warenhuizen B.V.; Met "de erfdienstbaarheid" in laatstbedoeld citaat wordt bedoeld de erfdienstbaarheid zoals in het hiervoor onder I omschreven citaat is gevestigd."

Te dezer zake wordt nog verwezen naar een door Loyens & Loeff te Amsterdam opgesteld erfdienstbaarhedenonderzoeksverslag op basis van erfdienstbaarhedenonderzoeken, gedateerd elf februari tweeduizend drie. Van dit verslag zal een kopie aan deze akte worden gehecht.

Voorts wordt nog verwezen naar de hiervoor omschreven akte houdende vaststelling vervulling ontbindende voorwaarde, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Kwalitatieve verplichting

Artikel 8

- 1. HVB zal BPF niet aansprakelijk stellen, en BPF is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van (technische) gebreken aan het Registergoed, aanwezigheid van asbest in het Registergoed en/of verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het Registergoed, door welke oorzaak en op welk moment ook ontstaan.*
- 2. De in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel*
- 3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting gebonden.*

Kettingbeding

Artikel

HVB vrijwaart BPF tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op het Registergoed, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan het Registergoed, aanwezigheid van asbest in het Registergoed en/of verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het Registergoed, door welke oorzaak en op welk moment ook ontstaan en tot aanspraken van de huurder van het Registergoed, te weten Vendex International N. V., uit hoofde van de huurovereenkomst.

- 2. De verplichting als omschreven in lid 1 van dit artikel wordt gevestigd als kettingbeding ten laste van HVB ten behoeve van BPF, hetgeen deze aanvaardt, mitsdien onder de verplichting van HVB om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze*

bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.

3. *Voor elke overtreding van een of meer van deze bepalingen van dit artikel verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete van eenmiljoen euro (EUR 1.000.000,00)."*

b. wordt voor wat betreft het Verkochte I.B verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 50340, nummer 120), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"LASTEN EN BEPERKINGEN

Terzake van bekende erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering, op achtentwintig september negentienhonderd negenentachtig voor notaris Mr G.W.E.J. Appels te Tilburg verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda op negenentwintig september negentienhonderd negenentachtig in register Hypotheken 4, deel 7925 nummer 35, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Aan de verkoper zijn geen andere erfdienstbaarheden beleend dan de navolgende, welke hieronder worden vermeld:

Blijkens een akte van transport op vijftien september negentienhonderd drieënveertig verleden voor L.B.M.J. Goijaerts, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekkantore vermeld op zeventien september daarna in deel 2343 nummer 60 is het hij deze verkochte belast met het recht van ondergrondse waterlozing en riolering ten behoeve van het perceel, plaatselijk bekend Tuinstraat 12 en heeft het bij deze verkochte het recht van ondergrondse waterlozing en riolering over het perceel plaatselijk bekend Tuinstraat 16, alles door middel van de bestaande werken, die op onderlinge kosten moeten worden schoongemaakt en onderhouden."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen 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."

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten aanzien van het Registergoed, wat betreft de kadastrale nummers 12327, 12335 en 12337, wordt voorts verwezen naar een akte van afstand en vestiging erfdienstbaarheden op veertien december tweeduizend achttien verleden een waarnemer van voornoemde notaris Kuiken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 74621 nummer 48, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

CONSIDERANS

A. Wereldhave is eigenaar van:

- a. *het perceel grond, plaatselijk bekend Frederikstraat 1, 3, 5 en 7 (5038 AZ) en Heuvelstraat 33 te (5038 AB) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12335, groot twintig are drie centiare (20a 3ca), welk perceel belast*

- is met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12335";*
- b. *het perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12327, groot zeven centiare (7ca), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12327";*
- B. *Royalton is eigenaar van het perceel grond, plaatselijk bekend Heuvelstraat 33 te (5038 AB) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12333, groot vijf are vierentachtig centiare (5a 84ca), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12333".*
- C. *Walco is eigenaar van:*
- a. *het perceel grond, plaatselijk bekend Heuvelstraat 13 te (5038 AA) Tilburg en Pieter Vreedeplein 10 en 10A te (5038 BP) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 5300, groot één are achtenvijftig centiare (1a 58ca), hierna te noemen: "Perceel 5300";*
- b. *het perceel grond, plaatselijk bekend Heuvelstraat 23A en 23B te (5038 AA) Tilburg en Pieter Vreedeplein 12 en 12A te (5038 BP) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10167, groot twee are negenenvijftig centiare (2a 59ca), hierna te noemen: "Perceel 10167";*
- c. *het perceel grond plaatselijk bekend Heuvelstraat 23 te (5038) AA Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10168, groot zesenzeventig centiare (76 ca), hierna te noemen: "Perceel 10168";*
- d. *het perceel grond plaatselijk bekend Heuvelstraat 29 te (5038 AA) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 4576, groot één are zesentwintig centiare (1a 26ca), hierna te noemen: "Perceel 4576"; en*
- e. *het perceel grond plaatselijk bekend Heuvelstraat 27 te (5038 AA) Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10783, groot één are zevenentachtig centiare (1a 87ca), hierna te noemen: "Perceel 10783".*
- D. *De Gemeente is eigenaar van:*
- a. *het perceel grond, plaatselijk bekend als Frederikstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12336, groot drie are zesenzeventig centiare (3a 76ca), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12336";*
- b. *het perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12334, groot zevenentwintig centiare (27ca), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12334";*
- c. *het perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12337, groot vier centiare (4ca), welk perceel belast is*

met een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: "Perceel 12337".

- E. Perceel 12333, Perceel 12334, Perceel 12335, Perceel 12336, Perceel 12337 en Perceel 12327 hierna tezamen ook te noemen: "Huidige Dienende Erven".*
- F. Perceel 12333, 12335, Perceel 12336 en Perceel 12337 hierna tezamen ook te noemen: "Nieuwe Dienende Erven".*
- G. Perceel 5300, Perceel 10167, Perceel 4576 en Perceel 10783 hierna tezamen ook te noemen: "Huidige Heersende Erven".*
- H. De Huidige Heersende Erven, tezamen met Perceel 10168 hierna tezamen ook te noemen: "Nieuwe Heersende Erven").*
- I. De Gemeente, Royalton en Wereldhave hierna tezamen ook te noemen: "Gerechtigden Dienende Erven".*
- J. Ten behoeve van de Huidige Heersende Erven en ten laste van de Huidige Dienende Erven zijn onder meer de erfdienstbaarheden gevestigd zoals hierna in Artikel 1 vermeld. Partijen wensen in deze akte te constateren dat Walco ten aanzien van de Huidige Dienende Erven afstand doet van de erfdienstbaarheden zoals hierna in Artikel 1 vermeld. Voorts hebben partijen overeenstemming bereikt om ten laste van de Nieuwe Dienende Erven en ten behoeve van de Nieuwe Heersende Erven de in deze akte nader omschreven erfdienstbaarheid te vestigen.
 Ter uitvoering van het bovenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, vervolgens:*

Artikel 1. Afstand Bestaande Erfdienstbaarheden

- 1.1. Ten behoeve van Perceel 5300 en ten laste van onder andere de Huidige Dienende Erven (destijds deel uitmakende van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9817) is bij een akte houdende een overeenkomst tot afstand- en vestiging van erfdienstbaarheid, op twaalf maart negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor mr. J.H.M. Carlier, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Breda op zeventien maart negentienhonderd tweeëntachtig, in register Hypotheken 4, deel 6177, nummer 28, (onder meer) de erfdienstbaarheid van weg gevestigd, woordelijk luidende:*

"B. VKM en V & D vestigen bij deze, elk voor zover betreft het te haren name staande perceel:

- a. ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 10116 respectievelijk nummer 9817, als lijdende erven, en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend nummer 5300 van gemelde gemeente en sectie, als heersend erf: de erfdienstbaarheid van weg inhoudende de bevoegdheid, om met een personenauto of enig ander – voor in hoofdzaak personenvervoer geschikt – vervoermiddel alsmede een bedrijfsauto met een daarmee overeenkomend formaat, te komen van en te gaan naar het heersend erf, over het lijdend erf, en wel via de kortste route naar de zich op*

het lijdend erf bevindende openbare weg genaamd Pieter Vredepad en vervolgens over dit pad naar en van de Tuinstraat;".

Voormelde erfdienstbaarheid van weg hierna te noemen: "Bestaande Erfdienstbaarheid 1".

Enzovoorts.

1.3. *Ten behoeve van (onder andere) Perceel 4576 en Perceel 10783 en ten laste van (onder andere) (gedeelten van) de Huidige Dienende Erven (destijds deel uitmakende van de vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 8244, 8245, 6528, 5655 en 5590), is bij een akte verleden op zestien januari negentienhonderd zevenenzestig voor mr. S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te 's-Hertogenbosch op dertien januari negentienhonderd zevenenzestig, in register Hypotheken 4, deel 3303, nummer 9 de navolgende erfdienstbaarheid van weg gevestigd, woordelijk luidende:*

"b. voornoemde naamloze vennootschap is verplicht om op hare kosten een gemeenschappelijke scheidsmuur te plaatsen op de gehele noordgrens van het voormelde perceel nummer 5297, voorzover na deze verkoop nog aan de comparant-verkoper behorend zullende, in bedoelde muur ten koste van voornoemde vennootschap drie poorten worden aangebracht, een en ander op de wijze als blijkt uit voorbedoelde tekening en wordende bij deze ten behoeve van voormelde kadastrale percelen nummers 4659 en 5297, voorzover na deze verkoop nog aan comparant van Hout toebehorend, alsmede ten behoeve van het eveneens aan laatstbedoelde toebehorende kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 4576, gevestigd de erfdienstbaarheid van weg over een breedte van tenminste drie meter van en naar het Pieter Vredepad en de Tuinstraat, om te worden uitgeoefend door gemelde poorten en ten laste van de aan voornoemde vennootschap toebehorende kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 8244, 8245, 6528, 5655 en 5590;".

Voormelde erfdienstbaarheid van weg hierna te noemen: "Bestaande Erfdienstbaarheid

3". Bestaande Erfdienstbaarheid 1, Bestaande Erfdienstbaarheid 2 en Bestaande Erfdienstbaarheid 3 hierna tezamen ook te noemen: "Bestaande Erfdienstbaarheden".

1.4. *Walco (in de hoedanigheid van eigenaar van de Huidige Heersende Erven) doet hierbij afstand van Bestaande Erfdienstbaarheden, zulks uitdrukkelijk uitsluitend voor zover de Bestaande Erfdienstbaarheden betrekking hebben op de Huidige Dienende Erven. Ingeval en voor zover de Bestaande Erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten laste van andere percelen dan de Huidige Dienende Erven, blijven de Bestaande Erfdienstbaarheden uitdrukkelijk in stand.*

De Gerechtigden Dienende Erven (in hun respectievelijke hoedanigheid als eigenaar van de Huidige Dienende Erven) aanvaarden vorenbedoelde afstand van Walco ten aanzien van de Bestaande Erfdienstbaarheden.

Artikel 2. Overeenkomst en vestiging Erfdienstbaarheid

2.1. Wereldhave (in de hoedanigheid van eigenaar van Perceel 12335), Royalton (in de hoedanigheid van eigenaar van Perceel 12333) en de Gemeente (in hoedanigheid van eigenaar van Perceel 12336 en Perceel 12337) komen overeen en vestigen bij dezen ten laste van de Nieuwe Dienende Erven en Walco aanvaardt ten behoeve van de Nieuwe Heersende Erven een erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de Nieuwe Dienende Erven om te dulden dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de Nieuwe Heersende Erven komen en gaan vanuit de Nieuwe Heersende Erven naar het Pieter Vreedeplein te Tilburg (kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12124), zulks uitsluitend via de route zoals aangegeven op de aan deze akte als bijlage 1 gehechte kaart ("Erfdienstbaarheid") en voorts onder de navolgende voorwaarden:

- a. Voor wat betreft het gedeelte van de route vanaf het Pieter Vreedeplein (kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12124) tot aan het gedeelte van het heersend erf dat grenst aan het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10116 ("Perceel 10116") (derhalve de verticale dik gedrukte stippellijn op de als bijlage 1 aan deze akte gehechte kaart) geldt dat de Erfdienstbaarheid van weg met een personenauto of enig ander – voor in hoofdzaak personenvervoer geschikt – vervoersmiddel, alsmede met een bedrijfsauto met een daarmee overeenkomend formaat, moet kunnen worden uitgeoefend;*
 - b. Vanaf de grens van het heersend erf met het Perceel 10116 tot aan de grens van het heersend erf met het Perceel 4576 (derhalve de horizontale stippellijn op de bijlage 1 aan deze akte gehechte kaart) geldt dat de Erfdienstbaarheid over een breedte van drie meter, gemeten vanaf de zuidelijke perceelsgrens van het Perceel 12335, doorlopend over de Percelen 12336 en 12333, moet kunnen worden uitgeoefend;*
 - c. De Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd;*
 - d. De gerechtigden tot de Nieuwe Heersende Erven en de Nieuwe Dienende Erven zullen erop toezien dat haar gebruiker(s) voormelde voorwaarden zullen naleven.*
- 2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1 gelden de navolgende voorwaarden ten aanzien van de uitoefening van het recht van weg over Perceel 12336 (de passage gelegen in de Frederikstraat):*

- a. Ten behoeve van het doorkruisen van de passage (Perceel 12336) zijn op het perceel 12335 en het Perceel 12333 ter hoogte van de grens met Perceel 12336 deuren door Wereldhave geplaatst. Wereldhave zal aan Walco de sleutel verstrekken zodat Walco toegang tot de passage verkrijgt;*
- b. Bij eventuele vernieuwing, onderhoud of verwijdering van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bestrating of verlichting) en de overkapping/luifel gelegen op/boven Perceel 12336 zal de Gemeente ter zake de uit te voeren werkzaamheden*

- voorafgaand in overleg treden met de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de Nieuwe Heersende Erven en de werkzaamheden uitvoeren met zo min mogelijk overlast voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de Nieuwe Heersende Erven;
- c. Walco is er mee bekend dat voor het Perceel 12336 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12340 ("Perceel 12340") een maximale belastbaarheid van vierhonderd vijftig kilogram per vierkante meter (450 kg/m²) respectievelijk vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg/m²) geldt, zulks zoals nader aangegeven op de als bijlage 1 aan deze akte gehechte kaart. Voorts is Walco er mee bekend dat het Perceel 12336 en het Perceel 12340 (de Frederikstraat) een voetgangersgebied is. Gelet op het vorenstaande moeten de gebruiker(s) en eigenaar(s) van de Nieuwe Heersende Erven er bij de uitoefening van de Erfdienstbaarheid rekening mee houden dat derhalve niet van de route mag worden afgeweken en dat voertuigen niet kunnen en mogen rijden en keren op het Perceel 12340 en het gedeelte van het Perceel 12336 buiten de route zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze akte gehechte kaart.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten aanzien van het Registergoed, wat betreft de kadastrale nummers 12327, 12335 en 12337, wordt voorts verwezen naar een akte van vestiging recht van opstal op negentien september tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.J.M. Eijck, notaris te Landgraaf, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 71540 nummer 146, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

TITEL

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat ENEXIS en de eigenaar met elkaar een overeenkomst zijn aangegaan, ondertekend op zesentwintig juni tweeduizend zeventien, tot het vestigen van een opstalrecht op het registergoed.

Ter uitvoering van deze overeenkomst verleent de comparante sub 2, handelende als gemeld, voor en namens de eigenaar hierbij aan ENEXIS, voor en namens wie de comparante sub 1, handelende als gemeld, hierbij aanvaardt het na te melden recht van opstal nutsvoorzieningen omvattende de bevoegdheid van ENEXIS, of van door haar aan te wijzen derden, tot - het leggen, hebben, aanbrengen, gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, verwijderen, verplaatsen of uitbreiden van één of meer elektriciteitskabels, gasleidingen, telecommunicatie- en signaalkabels en/of andere leidingen en verdere toebehoren, ten laste van de percelen kadastraal bekend als gemeente Tilburg sectie M nummers 12271, 9763 en 12326, laatstgenoemde perceel 12326 zijnde het volledig restperceel na afsplitsing van het kadastrale nummer 12327, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6107015 (behoeft geen verificatie), - het bouwen, hebben, houden en onderhouden, alsmede het te zijner tijd vervangen of verwijderen van een transformatorstation en verdere toebehoren, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Tilburg sectie M nummer 12327, groot ongeveer zeven centiare (7 ca), als

perceel niet groter dan één are en met een waarde niet hoger dan vijfduizend euro, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6107015, welk opstalrecht mede omvat het recht ten behoeve van ENEXIS om de opstal te bereiken. Hiertoe zal een strook ter breedte van ongeveer drie (3) meter worden aangewezen waarover ENEXIS het werk kan bereiken met een voertuig en te voet, een en ander zoals aangegeven op een aan deze minuut-akte vast te hechten situatieschets met nummer TBG.R.21870-RVO gewijzigd de dato negen juni tweeduizend zeventien.

KADASTRALE AANTEKENING

Percelen gemeente Tilburg sectie M nummers 12271 en 12326 zijn belast met de kadastrale aantekening: administratieve (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte ontleend aan 75 TBG01/2017 de dato veertien april tweeduizend zeventien.

VERKRIJGING

Gemelde registergoederen 12271 en 9763 zijn door de eigenaar Royalton Hill B.V. genoemd in eigendom verkregen, door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op drie augustus tweeduizend vier in deel 15198 nummer 88, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom op diezelfde dag verleden voor mr. J.L.F. Bakker, destijds notaris te Rotterdam.

Gemelde registergoederen 12326 en 12327 zijn door de eigenaar Wereldhave Nederland B.V. genoemd in eigendom verkregen, door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien april tweeduizend zeventien in deel 70495 nummer 20, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom op dertien april daarvoor verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, toegevoegd notaris in het protocol van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam.

BEDINGEN

Ten aanzien van dit recht van opstal verklaren partijen het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Het recht van opstal wordt voor altijddurend gevestigd.

Artikel 2

ENEXIS is geen tegenprestatie aan de eigenaar verschuldigd.

Artikel 3

Voormelde overeenkomst is gesloten onder de Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels/leidingen/transformatorstations/gasdrukregelen meetstations/verdeelkasten met toebehoren, door of ten behoeve van de rechthebbende, zoals vastgesteld in een akte op vierentwintig oktober tweeduizend veertien verleden voor Mr. A. Elzinga, waarnemende het kantoor van mr. drs. Hendrik Anne Enting, notaris te De Wolden en ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers te Nederland op diezelfde dag in deel 65044 nummer 162, van welke Algemene

Voorwaarden volgens verklaring van de comparante sub 2 de eigenaar een exemplaar heeft ontvangen, daarmee bekend is en accoord gaat en deze beschouwt als zijnde woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, hierna te noemen AVL 2014.

Artikel 4

De breedte van de strook waarop het opstalrecht wordt gevestigd, zoals bedoeld in de artikelen 2 lid 1 en 5 lid 1 van de AVL 2014 bedraagt vier (4) meter. De totale lengte bedraagt honderd veertig (140) meter. Het met het opstalrecht belaste gedeelte van het perceel beloopt daarmee een grootte van vierhonderd zesennegentig (496) vierkante meter. Deze strook grond is nader aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tracétekening(en). Deze tekening(en) zullen worden opgenomen in de notariële akte.

Artikel 5

De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van het voorschreven perceel geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar, behoudens de belastingen die over de opstallen of het gebruik daarvan worden geheven.

Artikel 6

Alle kosten dezer uitgifte in opstal, die der onderhavige akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakten daaronder begrepen, alsook die van de uitgifte aan de eigenaar van een eerste grosse dezer akte, zijn voor rekening van- en moeten worden voldaan door ENEXIS.

Artikel 7

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit iedere bevoegdheid om ontbinding dezer overeenkomst te vorderen.

Artikel 8

De eigenaar zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal zal worden gevestigd enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt of stoornis kan veroorzaken in het gebruik door ENEXIS als gemeld.

Artikel 9

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de overeenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Partijen onderkennen dat het tracé en de locatie van het transformatorstation waarop thans een opstalrecht wordt gevestigd en die zijn weergegeven op de tracé tekening, ene tijdelijk tracé en een tijdelijke locatie zijn. Het expeditie terrein waar het tracé thans (gedeeltelijk) overheen loopt zal worden bebouwd. De vorm van de fundering en de contouren van de toekomstige bebouwing zijn nog niet bekend.

Derhalve blijft het tracé van de kabels en leidingen thans zoveel mogelijk ongewijzigd. Zodra de vorm van de fundering en de contouren van de toekomstige bebouwing vast staan zullen partijen in overleg treden om het definitieve tracé en de definitieve locatie van het transformatorstation waarop het opstalrecht wordt gevestigd vast te stellen. Enexis zal na vaststelling van het definitieve tracé en de definitieve locatie voor eigen rekening en risico

de kabels en leidingen eenmalig verleggen van het tijdelijke tracé naar het definitieve tracé en het transformatorstation eenmalig verplaatsen naar de definitieve locatie. Bij plaatsing van het transformatorstation op het aanwezige perceel (niet inpandig) zal Wereldhave de grond aan Enexis verkopen volgens de prijsafspraken tussen Enexis en de gemeente Tilburg.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten aanzien van het Registergoed, wat betreft de kadastrale nummers 12335, 12337 en 12339, wordt voorts verwezen naar een akte van koop en levering op acht november tweeduizend zeventien verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 71902 nummer 141, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

6.2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:

voor wat betreft de percelen met nummers 12334, 12336 en 12337.

vermelde titels van aankomst met deel 70495 nummer 20 respectievelijk deel 71873 nummer 56, waarin woordelijk wordt vermeld:

a. ""BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (Breda, deel 10749 nummer 26), waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt met betrekking tot het kadastrale nummer 9817 verwezen naar:

1. een akte van transport op acht en twintig november negentienhonderd een en zestig verleden voor R.J. Steensma, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda op vier en twintig december daarna in deel 2970 nummer 110, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"7. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van veiling van zeven november negentienhonderd zeven en twintig verleden voor notaris Smits te Tilburg, overgeschreven ten Hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch, dertien januari negentienhonderd acht en twintig, in deel 1969, nummer 157.";

2. een akte van transport op een en twintig december negentienhonderd een en zestig verleden voor G.M.M. Appels, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda op twee en twintig december daarna in deel 2974 nummer 133, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"9. In voormelde titel van aankomst is vermeld, dat het bij deze verkochte heeft het recht van ondergrondse waterlozing en riolering over de percelen plaatselijk genummerd

Tuinstraat 4-6 en 8 te Tilburg, (kadastraal bekend gemeente Tilburg, Sectie H, respectievelijk nummer 7656-7655 en 5591)."

3. de processen-verbaal van provisionele en finale veiling, op respectievelijk een en twintig april en vijf mei negentienhonderd twintig verleden voor notaris Heufke, destijds ter standplaats Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op achttien juni daarna in deel 1770 nummer 7, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Recht van weg hebben één dag per maand: koop negentien (dit is het bij deze verkochte) over koopen twintig en twee en twintig, en alle drie deze koopen door den gang van koop twee en twintig, doch alleen voor namen van privaten en af- en aanvoer van brandstoffen en materiaal voor huishoudelijk gebruik.

Recht van ondergrondsche waterlozing en riolering hebben:

Koop negentien over koop twintig en twee en twintig en alle drie deze koopen door den gang van koop twee en twintig. Alles door middel der bestaande werken, die op onderlinge kosten moeten worden schoongehouden en onderhouden.";

4. een akte van transport op dertien januari negentienhonderd zeven en zestig verleden voor S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Hertogenbosch, thans ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op zestien januari daarna in deel 3303 nummer 9, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"b. voornoemde naamloze vennootschap is verplicht om op hare kosten een gemeenschappelijke scheidsmuur te plaatsen op de gehele noordgrens van het voormelde perceel nummer 5297, voorzover na deze verkoop nog aan de comparant-verkoper behoren zullende, in bedoelde muur ten kosten van voornoemde vennootschap drie poorten worden aangebracht, een en ander op de wijze als blijkt uit voorbedoelde rekening en wordende hij deze ten behoeve van voormelde kadastrale percelen nummers 4659 en 5297, voorzover na deze verkoop nog aan comparant van Hout toebehorend, alsmede ten behoeve van het eveneens aan laatstbedoelde toebehorende kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 4576, gevestigd de erfdienstbaarheid van weg over een breedte van tenminste drie meter van en naar het Pieter Vreedepad en de Tuinstraat, om te worden uitgeoefend door gemelde poorten en ten laste van de aan voornoemd vennootschap toebehorende kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 8244, 8245, 6528, 5655 en 5590;

c. indien voornoemde vennootschap, zulks in verband met haar bouwplannen, het nodig oordeelt over te gaan tot verlegging van ten behoeve van voormelde eigendommen van comparant van Hout bestaande leidingen en/of rioleringen zal zij hiertoe gerechtigd zijn, mits zij alle aan die verlegging casu quo nieuwe aanleg verbonden kosten voor hare rekening neemt en voorts op eerste aanmaning van comparant van Hout ten laste van haar eigendommen en ten behoeve van vooromschreven eigendommen van laatstbedoelde comparant, vestigt al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin beider eigendommen zich ten opzichte van elkander bevinden na voorbedoelde verlegging

respectievelijk aanleg, blijft gehandhaafd, zullende de kosten der akte van vestiging dier erfdienstbaarheden geheel ten laste van voormelde vennootschap komen.";

5. I. een akte houdende overeenkomst tot afstand - en van vestiging van erfdienstbaarheid op twaalf maart negentienhonderd twee en tachtig verleden voor mr. J.H.M. Carlier, notaris te Amsterdam, ingeschreven (destijds overgeschreven) in redster Hypotheken 4 van voormelde Dienst te Breda, op zeventien maart daarna in deel 6177 nummer 28, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Alsnu verklaarden de comparanten, handelend als gemelde:

A. enzovoorts

B. VKM en V&D vestigen bij deze, elk voor zover betreft het te haren name staande perceel:

a. ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 10116 respectievelijk nummer 9817, als lijdende erven, en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend nummer 5300 van gemelde gemeente en sectie, als heersend erf: de erfdienstbaarheid van weg inhoudende de bevoegdheid, om met een personenauto of enig ander -voor in hoofdzaak personenvervoer geschikt vervoermiddel alsmede een bedrijfsauto met een daarmee overeenkomend formaat, te komen van en te gaan naar het heersend erf, over het lijdende erf, en wel via de kortste route naar de zich op het lijdend erf bevindende openbare weg genaamd Pieter Vredepad en vervolgens over dit pad naar en van de Tuinstraat;

met V&D wordt in voormeld citaat bedoeld "Vroom & Dreesmann Tilburg B.

V." thans Vroom & Dreesmann Warenhuizen B.V.;

II. voorts is in die akte woordelijk vermeld:

"2. Indien Walco schriftelijk aan VKM de wens te kennen geeft dat hem een tweede parkeerplaats achter het pand Heuvelstraat 15 ter beschikking wordt gesteld, dan is VKM gehouden er zorg voor te dragen dat dit verzoek wordt gehonoreerd, zodanig dat dit gebruiksrecht kan worden uitgeoefend op gelijke wijze als hiervoor sub B-b gemelde erfdienstbaarheid omschreven. V&D bewilligt nu voor alsdan in deze verzwarende van de erfdienstbaarheid ten laste van het te haren name staande perceel"; Met V&D wordt in voormeld citaat bedoeld "Vroom & Dreesmann Tilburg B.V." thans Vroom & Dreesmann Warenhuizen B.V.;

Met "de erfdienstbaarheid" in laatstbedoeld citaat wordt bedoeld de erfdienstbaarheid zoals in het hiervoor onder I omschreven citaat is gevestigd."

Te dezer zake wordt nog verwezen naar een door Loyens & Loeff te Amsterdam opgesteld erfdienstbaarhedenonderzoeksverslag op basis van erfdienstbaarhedenonderzoeken, gedateerd elf februari tweeduizend drie. Van dit verslag zal een kopie aan deze akte worden gehecht.

Voorts wordt nog verwezen naar de hiervoor omschreven akte houdende vaststelling vervulling ontbindende voorwaarde, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Kwalitatieve verplichting

Artikel 8

1. *HVB zal BPF niet aansprakelijk stellen, en BPF is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van (technische) gebreken aan het Registergoed, aanwezigheid van asbest in het Registergoed en/of verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het Registergoed, door welke oorzaak en op welk moment ook ontstaan.*
2. *De in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel*
3. *Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting gebonden.*

Kettingbeding

Artikel 9

HVB vrijwaart BPF tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op het Registergoed, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan het Registergoed, aanwezigheid van asbest in het Registergoed en/of verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het Registergoed, door welke oorzaak en op welk moment ook ontstaan en tot aanspraken van de huurder van het Registergoed, te weten Vendex International N. V., uit hoofde van de huurovereenkomst.

2. De verplichting als omschreven in lid 1 van dit artikel wordt gevestigd als kettingbeding ten laste van HVB ten behoeve van BPF, hetgeen deze aanvaardt, mitsdien onder de verplichting van HVB om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.

3. Voor elke overtreding van een of meer van deze bepalingen van dit artikel verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete van een miljoen euro (EUR 1.000.000,00)."

Enzovoorts.

voor wat betreft het perceel met nummer 12339

vermelde titel van aankomst met deel 70495 nummer 20, waarin woordelijk wordt vermeld:

"b. wordt voor wat betreft het Verkochte I.B verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 50340, nummer 120), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"LASTEN EN BEPERKINGEN

Terzake van bekende erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering, op achtentwintig september negentienhonderd negenentachtig voor notaris Mr G.W.E.J. Appels te Tilburg verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda op negentwintig september negentienhonderd negenentachtig

in register Hypotheken 4, deel 7925 nummer 35, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Aan de verkoper zijn geen andere erfdiensbaaheden beleend dan de navolgende, welke hieronder worden vermeld:

Blijkens een akte van transport op vijftien september negentienhonderd drieënveertig verleden voor L.B.M.J. Goijaerts, destijds notaris te Tilburg, overgeschreven ten hypotheekkantore vermeld op zeventien september daarna in deel 2343 nummer 60 is het hij deze verkochte belast met het recht van ondergrondse waterlozing en riolering ten behoeve van het perceel, plaatselijk bekend Tuinstraat 12 en heeft het bij deze verkochte het recht van ondergrondse waterlozing en riolering over het perceel plaatselijk bekend Tuinstraat 16, alles door middel van de bestaande werken, die op onderlinge kosten moeten worden schoongemaakt en onderhouden."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen 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."

Enzovoorts

Vestiging erfdiensbaahheid kelderruimte

Artikel 14.

14.1. Koper en Verkoper zijn ermee bekend dat zich onder de grond van het Verkochte een gedeelte van een kelder bevindt die onderdeel is van een grotere aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Royalton Hill B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: (1118 BH) WTC Schiphol, toren A, 3e Verdieping, Schiphol, Schiphol Boulevard 233, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34203520 en Verkoper in eigendom toebehorende kelder. In verband met het vorenstaande zijn Partijen met Royalton Hill B.V., voornoemd, overeengekomen een erfdiensbaahheid te vestigen inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf in de grond behorende tot het dienend erf een kelderruimte heeft, (onder)houdt en in gebruik heeft.

In deze erfdiensbaahheid wordt verstaan onder dienend erf: het gedeelte van het Verkochte zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

In deze erfdiensbaahheid wordt verstaan onder heersend erf: het bij Verkoper in eigendom verblijvende perceel met nummer 12335 alsmede het perceel grond kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12333, in eigendom toebehorend aan Royalton Hill B.V. en door Royalton Hill B.V. in eigendom verkregen bij akte van koop en levering op drie augustus tweeduizend vier verleden voor mr. J.L.F. Bakker, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen destijds te Breda op drie augustus tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 15198 nummer 88.

14.2. *Mede verscheen voor mij notaris mevrouw Pieterella Johanna Bruin-van Toor, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. te (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57, geboren te 's-Gravenhage op zestien mei negentienhonderdvierenzeventig, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Royalton Hill B.V. voornoemd, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welk aan deze akte is gehecht. De comparante als hiervoor vermeld in artikel 14.2, handelend namens Royalton Hill B.V. en de comparante als in het hoofd van deze akte vermeld, handelend namens Partijen verklaarden hierbij ter uitvoering van het hiervoor in artikel 14.1. bepaalde, over te gaan tot vestiging van de erfdienstbaarheid ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf, inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf in de grond behorende tot het dienend erf een kelderruimte heeft, (onder)houdt en in gebruik heeft.*

14.3. *Ten aanzien van de erfdienstbaarheid gelden de navolgende voorwaarden:*

- *de gerechtigde tot het heersend erf en alle andere gebruikers van het heersend erf, diens personeel, door de gerechtigde tot het heersend erf en gebruikers van het heersend erf aangewezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle hiervoor genoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, toegang tot de onder het dienend erf aanwezige kelder;*
- *de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht voor zijn rekening en risico de kelder in goede staat te onderhouden;*
- *de gerechtigde tot het dienend erf zal - in verband met de aanwezigheid van de kelder in het dienend erf - bij het gebruik van het dienend erf rekening houden met een maximale belastbaarheid van vierhonderd vijftig kilogram per vierkante meter (450 kg/ m²) of een maximale voertuigbelasting van tweeduizend vijfhonderd kilo (2.500 kg);*
- *de gerechtigde tot het heersend erf is niet gerechtigd het heersend erf anders in te richten dan als belendende ruimte ten behoeve van de in/ op het heersend erf aanwezige winkelruimten;*
- *de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;*
- *de vestiging van onderhavige erfdienstbaarheid geschiedt om niet doch niet uit vrijgevigheid.*

Vestiging erfdienstbaarheid overkapping met luifel

Artikel 15.

15.1. *In verband met een door Verkoper te realiseren/ deels gerealiseerde overkapping met luifel boven een deel van het Verkochte en ten behoeve van het aan Royalton Hill B.V., voornoemd toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12333, en het aan Verkoper in eigendom verblijvende perceel 12335, zijn Partijen en Royalton Hill B.V. overeengekomen een erfdienstbaarheid te vestigen inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de*

gerechtigde tot het heersend erf boven de grond behorend tot het dienend erf een overkapping met luifel heeft, (onder)houdt en in gebruik heeft.

In deze erfdienstbaarheid wordt verstaan onder dienend erf: de tot het Verkochte behorende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummers 12334 en 12336 zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

In deze erfdienstbaarheid wordt verstaan onder heersend erf: het aan Royalton Hill B.V., voornoemd in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12333 alsmede het aan Verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 12335.

15.2. *De comparante als vermeld in artikel 14.2, handelend namens Royalton Hill B.V. en de comparante als in het hoofd van deze akte vermeld, handelend namens Partijen verklaarden hierbij ter uitvoering van het hiervoor in artikel 15.1. bepaalde, over te gaan tot vestiging van de erfdienstbaarheid ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf, inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven de grond behorend tot het dienend erf een overkapping met luifel heeft, (onder)houdt en in gebruik heeft.*

15.3. *Ten aanzien van de erfdienstbaarheid gelden de navolgende voorwaarden:*

- *de erfdienstbaarheid kan uitsluitend worden uitgeoefend ten behoeve van de realisatie alsmede het beheer en onderhoud van een overkapping en een luifel;*
- *de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht voor zijn rekening en risico de overkapping en de luifel in goede staat te onderhouden en schoon te houden of te vernieuwen; alle kosten van beheer, onderhoud of vernieuwing van de overkapping (en/of luifel) komen, gedurende de looptijd van de erfdienstbaarheid voor rekening en risico van de gerechtigde tot het heersend erf;*
- *de gerechtigde tot het dienend erf is verplicht de gerechtigde tot het heersend erf toegang tot het dienend erf te verschaffen teneinde de overkapping en de luifel aan te brengen en onderhouds- en/ of reinigingswerkzaamheden uit te voeren aan de overkapping/ luifel; Partijen zullen vooraf aan het uitvoeren van de werkzaamheden met elkaar in overleg treden over de wijze en de tijdstippen waarop deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Dit dient in ieder geval op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze plaats te vinden;*
- *de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een periode van tien (10) jaar, ingaande op heden. Partijen zullen de erfdienstbaarheid omzetten in een erfdienstbaarheid voor onbepaalde tijd, nadat het bestemmingsplan waarin is voorzien in de aanwezigheid van de overkapping met luifel onherroepelijk is geworden.*
- *de gerechtigde tot het dienend erf heeft de bevoegdheid de erfdienstbaarheid eenzijdig en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien de overkapping (en/of) luifel wordt verwijderd - anders dan bij onderhoud of vernieuwing - dan wel bij een ander gebruik van de erfdienstbaarheid dan ten behoeve van een overkapping*

(en/of) luifel boven het openbaar gebied, of het bestemmingsplan de aanwezigheid van de overkapping (en/of luifel) niet (langer) toestaat én de tijdelijke vergunning tot het mogen houden van de overkapping als bedoeld in artikel 3.1.2. van de Samenwerkingsovereenkomst ter zake de herontwikkeling Noordelijke Verbinding tussen Pieter Vreedeplein en Heuvelstraat te Tilburg (onderdeel van de Revitalisering van het Kernwinkelgebied) is verlopen. De gerechtigde tot het heersend erf, zal in geval van opzegging, op eerste schriftelijk verzoek van de gerechtigde tot het dienend erf binnen veertien kalenderdagen medewerking verlenen aan de doorhaling van de erfdienstbaarheid uit het kadaster;

- de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht bij het einde van de erfdienstbaarheid de overkapping en de luifel voor zijn rekening en risico te verwijderen;
- de vestiging van onderhavige erfdienstbaarheid geschiedt om niet doch niet uit vrijgevigheid.

[P.M. nog te vestigen opstalrechten en erfdienstbaarheden ten behoeve van:

- Brabant Water N.V.
- Enexis Netbeheer B.V.
- WKO Vaanster
- Mango

De voorwaarden en bepalingen die op deze zakelijke rechten van toepassing zijn dienen hier nog te worden vermeld]

Publiekrechtelijke beperking.

Aan de Gerechtigde zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke met betrekking tot het Registergoed, wat betreft wat betreft de kadastrale nummers 12335, 12337, 12338 en 12339, zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, te weten (woordelijk luidende):

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Tilburg

Datum in werking 15-04-2022

Afkomstig uit stuk Hyp4 86795/144 Ingeschreven op 05-07-2023 om 13:02

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 15-04-2022

Hypothecaire inschrijving.

*Het Registergoed is niet belast met hypotheek of beslagen of met inschrijvingen daarvan.

Splitsingsvergunning.

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

Volmacht.

*Van de volmacht van de Gerechtigde blijkt uit *een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht.

Woonplaatskeuze.

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

Identiteit.

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

Slot.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE IN MINUUT.

Verleden te Tilburg, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting op de inhoud daarvan aan de comparant heeft deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om

Verklaring als bedoeld in artikel 27 van de Huisvestingswet aan de voet van de akte

*De ondergetekende, mr. H.C.M. Huijbers, notaris te Tilburg, verklaart dat met betrekking tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereist is.