

Johan de Wittlaan 267 3, ARNHEM



Portiekwoning



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 267 3 te 6828 XM Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908-A, appartementsindex 23, uitmakende het vijfenzestig/éénuizend achthonderdzesde (65/1.806) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig (24) woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I, 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en vierentwintig (24) bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908-A, appartementsindex 2, uitmakende het éénuizend achthonderdzes/tweeduizend zevenhonderdachtentigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien are en vierendertig centiare (19 a 34 ca);

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 21 december 2021
Inzet	dinsdag 21 december 2021 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 21 december 2021 vanaf 13:30
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Sanne Baljet-Beke
Bezichtiging	Niet mogelijk
Attentie	De veiling van dinsdag 21 december vindt alleen via internet plaats.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908-A, appartementsindex 23



Financieel

Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.668,00 (per 19-11-2021 om 10:24 uur)

Bijzonderheden



Het huurbeding wordt niet ingeroepen.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR EEN PARTICULIERE KOPER BIJ HET DOEN VAN EEN ONDERHANDSE BIEDING

Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de bank wordt geaccepteerd, dient deze koper zich de dag na sluiting van de biedtermijn (te weten de dinsdag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notariskantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Sanne Baljet – Beke van Dirkwager N.V. te Arnhem.

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

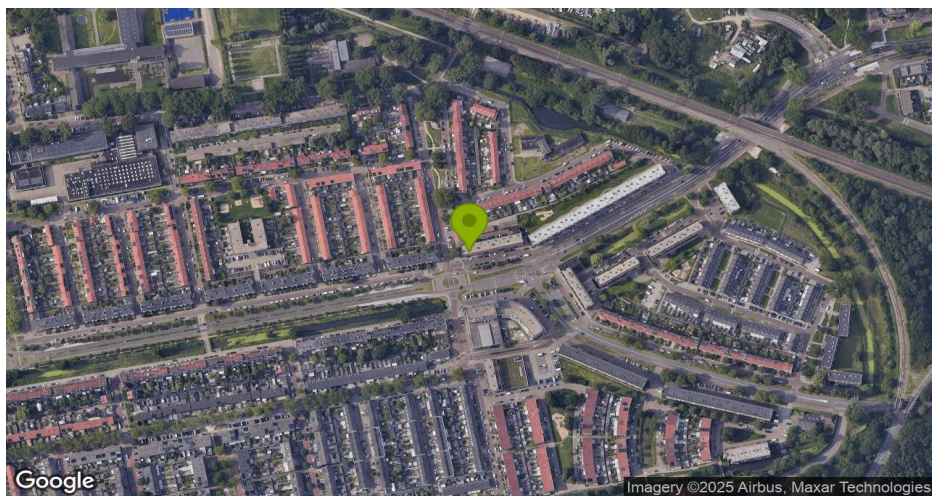
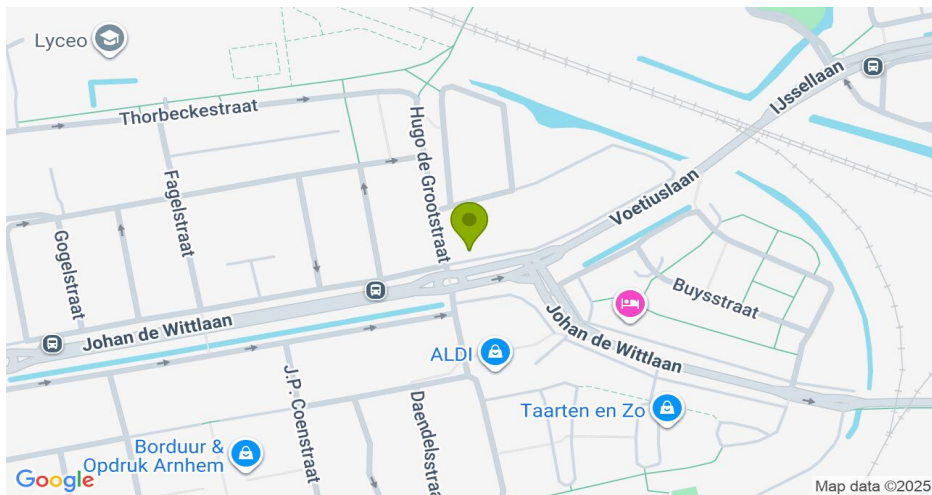
Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Arnhems Broek – Van Verschuerwijk" van de gemeente Arnhem. De bestemming van het registergoed is: "Centrum".

VERENIGING VAN EIGENAARS

De maandelijkse voorschotbijdrage bedraagt € 113,85.

Het aandeel in het reservefonds bedraagt € 793,44.

Kosten eigendomsoverdracht (administratiekosten) (voor rekening van koper): € 150,00



Kadastrale kaart

45549-kadastralekaart6828JohandeWittlaan.pdf

Bijlage

45549_Toestemmingsformulier VVE.pdf



TOESTEMMINGSFORMULIER

Met dit formulier geef ik aan het bestuur van de VvE en de VvE-beheerder toestemming om bepaalde persoonsgegevens te verwerken. Deze toestemming mag ik op elk moment intrekken dan wel wijzigen. Dit zal ik met de redenen schriftelijk aan het bestuur van de VvE melden. Het bestuur van de VvE zal dit verzoek (indien nodig) versturen naar de VvE-beheerder.

Deze toestemming ziet toe op het verwerken van mijn persoonsgegevens die benodigd zijn tbv.: de administratie, het kunnen verstrekken van opdrachten aan aannemers e.d. allen voortvloeiende uit de met de VvE gesloten beheerovereenkomst. Met verwerken wordt in dit formulier bedoeld: opslaan, gebruiken en verstrekken. **Met nadruk stellen wij dat deze gegevens nooit verstrekt zullen worden aan partijen die deze gegevens voor commerciële doeleinden willen gebruiken.** Voor de correcte verwerking, verzoeken wij u om uw gegevens in blokletters in te vullen. Alle correspondentie inzake de VvE zal conform ingevulde gegevens worden verzonden. Bij wijzigingen van deze gegevens willen wij u verzoeken ons per direct hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.

Betreft Vereniging van Eigenaars	10235 Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293			
Betreft appartementsrecht (adres + huisnr.)	(23) Johan de Wittlaan 267-III Arnhem			
Naam (eigenaar) & voorletter(s)				
Titel (svp doorhalen wat niet van toepassing is)	mevrouw	de heer	B.V.	N.V.
Telefoonnummer mobiel				
E-mailadres				
Naam (mede-eigenaar) & voorletter(s)				
Titel (svp doorhalen wat niet van toepassing is)	mevrouw	de heer	B.V.	N.V.
Telefoonnummer mobiel				
E-mailadres				
Correspondentieadres (indien afwijkend)				
Postcode & woonplaats				
Telefoonnummer vast				
Datum & handtekening				



vve diensten nederland

arnhem



Na invulling graag zo spoedig mogelijk retour aan:

VvE Diensten Nederland B.V.

Antwoordnummer 10068

4800 VB BREDA

of per mail: info@vve-nederland.nl

VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
Julianastraat 9
Postbus 79
6850 AB Huissen

T 026 – 326 00 66
E arnhem@vve-nederland.nl
W www.vve-nederland.nl

KvK 09008621
BTW NL001.206.175.B01
Storingsnummer 0800 – 023 03 40

Bijlage

45549_Huishoudelijk reglement - 20214169.pdf

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 **Hfd en woningen te Arnhem**

Hoofdstuk 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1

- 1 In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder het begrip
- a "vereniging": de Vereniging van Eigenaars gebouw " Johan de Witlaan 263 t/m 293" zowel de hoofdsplitsing als splitsing woningen.
Zie Reglement van Splitsing van Eigendom (= Akte van Splitsing)
 - b "het Modelreglement": het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte van 19 juli 1978, dat van toepassing is ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars Johan de Witlaan 263 t/m 293 te Arnhem.
 - c "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht voor een gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 1c van het Modelreglement, tenzij uit het zinsverband blijkt dat de eigenaar een andere betekenis heeft;
 - d "bewoner": de eigenaar, die zijn privé - gedeelte zelf bewoont, alsmede de gebruiker, die al dan niet tegen vergoeding gebruik maakt van het recht van de desbetreffende eigenaar.
 - e "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 1i van het Modelreglement;
 - f "bestuur": de administratief beheerder Artikel 40 van het Modelreglement, die voor het eerste jaar is benoemd volgens Artikel 40 van het Reglement van Splitsing van Eigendom, eventueel aangevuld met een of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering wordt of worden benoemd;
 - g dit Huishoudelijk Reglement is voorlopig vastgesteld tijdens de vergadering van de vereniging op 3 april 2019.

Artikel 2

De bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement beogen voor alle bewoners (eigenaars en gebruikers) waarborgen te scheppen voor een optimaal woongenot en gebruikngenot. Zij hebben mede ten doel te voorkomen, dat de gewenste leefbaarheid en bewoonbaarheid, alsook de waarde en het aanzien van het gebouw worden geschaad ten gevolge van handelingen of nalatigheden van de bewoners.

Hoofdstuk 2 De vergadering

Artikel 3

- 1 De vergadering wordt tenminste éénmaal per jaar bijeengeroepen.
- 2 De vergadering kiest al dan niet uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, die worden gekozen voor een termijn van tenminste 2 jaren.
Teneinde de continuïteit te bevorderen treden zij niet tegelijkertijd af, maar zodanig, dat telkenmale na 1 jaar een gekozenen aftreedt, te beginnen met de voorzitter. Afgetreden functionarissen zijn terstond herkiesbaar.
- 3 De gekozenen kunnen hun functie tussentijds beëindigen. De vergadering kan de gekozenen altijd ontslaan.
- 4 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering. De plaatsvervangend voorzitter vervangt hem bij afwezigheid. Indien de plaatsvervangend voorzitter ook afwezig is kiest de vergadering een voorzitter uit haar midden.
- 5 De vergadering kan al dan niet uit haar midden commissies benoemen die worden belast met specifieke taken. De commissies zijn, na goedkeuring van de vergadering van de vereniging in verband met de eventuele kosten, gerechtigd deskundigen te raadplegen.
- 6 Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 4

- 1 De vergadering wordt gehouden in Arnhem.
- 2 De uitnodiging voor de jaarvergadering dient minimaal 2 weken van tevoren te worden ontvangen.
- 3 De voorzitter opent de vergadering op het vastgestelde uur en meldt of het quorum (tenminste de helft van het totaal aantal uit te brengen stemmen) blijkens de presentielijst aanwezig is.
- 4 Indien geen quorum aanwezig blijkt, kan de vergadering op voorstel van het bestuur besluiten niet verder te vergaderen en alsdan binnen veertien dagen een nieuwe vergadering uitschrijven te houden niet eerder dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In deze vergadering kunnen, ongeacht het aantal aanwezige stemmen, rechtsgeldige besluiten worden genomen.

Hoofdstuk 3 Het bestuur

Artikel 5

- 1 Het bestuur wordt door de vergadering benoemd.
- 2 Het bestuur beheert de zaken van de vereniging, zowel technisch als financieel. De vergadering kan daarvoor een taakomschrijving vaststellen.

Artikel 6

Het bestuur heeft een machtiging nodig van de vergadering voor het aangaan van verbintenissen, die niet zijn opgenomen in goedgekeurde begrotingen of besluiten van de vergadering en die een bedrag van € 1500,-, per gebeurtenis, te boven gaan. Een verbintenis voor een hoger bedrag kan daarbij niet opgedeeld worden in kleinere bedragen.

Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen

Artikel 7

Voorstellen tot wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur, dan wel door 4 eigenaren gezamenlijk. Besluitvorming over dergelijke voorstellen vindt plaats conform art. 37, lid 5 van het Modelreglement, dat wil zeggen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Indien geen geldig besluit kan worden genomen, dient een nieuwe vergadering uitgeschreven te worden tussen twee en zes weken na de eerste onder de voorwaarden aangegeven in artikel 37 lid 5 van het Modelreglement.

Artikel 8

- 1 De gebruiker van een appartement, die van het recht van de desbetreffende eigenaar gebruik maakt, dient door die eigenaar te worden verplicht zich aan het onderhavige Huishoudelijk Reglement te houden.
- 2 De eigenaar is altijd aansprakelijk voor alle handelen en/of nalaten van die gebruiker in strijd met dit Huishoudelijk Reglement.
- 3 Bedoelde eigenaar dient hiertoe aan de gebruiker een exemplaar ter ondertekening voor te leggen. Dit dient onderdeel uit te maken van een eventuele huur- en/of gebruiksovereenkomst.

Artikel 9

De bewoner is tegenover de vereniging aansprakelijk voor diegene(n), die met hem/haar samenwonen, zodat hem/haar eventuele overtredingen van wet, statuten en/of dit Huishoudelijk Reglement kunnen worden toegerekend.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 10

- 1 Bij overtreding van een der bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement door een bewoner kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de bewoner op de overtreding wordt gewezen. De bestuurder is ten aller tijde gemachtigd om een boete op te leggen conform het boetereglement.
- 2 Klachten over een bewoner of medebewoners kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)bewoner te bespreken.

Hoofdstuk 5

Gebruik van gemeenschappelijke ruimten

Artikel 11

- 1 De vergadering is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten van het complex die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover dit Huishoudelijk Reglement daarover geen bepalingen bevat.
- 2 Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit Huishoudelijk Reglement te (doen) handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het hierin bepaalde. De aldus verleende ontheffingen behoeven de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering.
- 3 Het gebruik van appartementen, waaronder begrepen de gemeenschappelijke ruimten, moet zodanig zijn dat geen overlast wordt veroorzaakt voor andere bewoners van het gebouw en/of hun eigendommen.

Artikel 12

- 1 De bewoner dient zich te onthouden van het veroorzaken van geluidhinder, zowel in de gemeenschappelijke ruimten als in de appartementen. De bewoner wordt dringend verzocht te voorkomen, dat bezoekers in de gemeenschappelijke ruimten geluidshinder veroorzaken.
- 2 Geluidsoverlast gevende werkzaamheden (zoals boren, zagen, slijpen, timmeren, e.d.) dienen te worden uitgevoerd op maandag t/m zaterdag tussen 8.00 en 21.00 uur.
- 3 Het voortbrengen van voor andere bewoners hoorbare muziek en andere storende geluiden is altijd ongewenst.
- 4 Indien (geluids-)overlast onvermijdelijk is door het uitvoeren van reparaties, onderhoud of het houden van een festiviteit, dient de bewoner tijdig van tevoren direct omwonenden daarvan op de hoogte te stellen en de (geluids-)overlast tot een minimum te beperken.

Artikel 13

- 1 De bewoners worden geacht na het binnenkomen en verlaten van het gebouw de toegangsdeuren te sluiten op een zodanige manier dat geen overlast voor omwonenden ontstaat. De bewoner dient erop toe te zien dat dit ook geschiedt door personen, die hij tot het gebouw heeft toegelaten.
- 2 Het is niet toegestaan in de appartementen bedrijf te houden, dat in algemene zin overlast kan veroorzaken.
Het anderszins bedrijf houden is slechts toegestaan na toestemming van de vergadering.
- 3 Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor kinderspel, zoals voetballen, rolschaatsen enz. Ouders/verzorgers zien, voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft, toe op de naleving van deze regels door hun kinderen. Dit geldt ook voor bezoekers.
- 4 In de gemeenschappelijke ruimten mogen door bewoners geen mededelingen van welke aard dan ook worden aangebracht.
- 5 In de gangen en trappenhuizen mogen geen planten en/of andere decoraties worden geplaatst, anders dan met toestemming van het bestuur. Bij twijfel zal een en ander worden voorgelegd aan de vergadering.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 14

- 1 Iedere bewoner dient ertoe bij te dragen, dat de gemeenschappelijke ruimten en het dak schoon worden gehouden. Ongewenst drukwerk e.d. uit brievenbussen dient dus niet in de gemeenschappelijke ruimten te worden gedeponneerd.
- 2 De bewoner dient ervoor zorg te dragen dat het afval nooit in de gemeenschappelijke ruimte blijft staan en direct in de daarvoor bestemde containers wordt gedeponneerd.
- 3 Honden dienen in de gemeenschappelijke ruimten aangelijnd te zijn. Overige huisdieren zijn in de gemeenschappelijke ruimten uitsluitend onder nauwkeurig toezicht toegestaan. Houders van huisdieren (ook bezoekers) zijn altijd verantwoordelijk voor alle overlast, die hun dieren veroorzaken.
- 4 Eventuele bevuiling van de gemeenschappelijke ruimten door huisdieren dient onverwijld door of vanwege de eigenaar van het dier te worden opgeruimd.

Artikel 15

Het is de bewoner niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur:

- a in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen, al dan niet met hulpmotor, motorrijwielen, kinderwagens, auto's met trapbeweging, boten, surfplanken, masten, zeilen en/of andere voorwerpen te (laten) plaatsen of op te slaan;
- b privé-voorwerpen of eigendommen van bezoekers in de centrale hal te plaatsen.
- c in de appartementen, anders dan bestemd voor huishoudelijk gebruik, licht ontvlambare of gevaarlijke stoffen/gassen in voorraad te hebben, en verder motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, die door geluid, trilling of reuk hinder kunnen veroorzaken, te gebruiken, in werking te hebben, te repareren en/of op te slaan;
- d om rijwielen op de privé-balcongedeelten te stallen.

Artikel 16

- 1 Het is de bewoner niet toegestaan buitendeuren, alsmede de deuren van de gemeenschappelijke ruimten op één of andere manier te blokkeren.
- 2 De ruimten op straatniveau, voor ingangen, voor en tussen afgebakende parkeerplaatsen, e.d. moeten worden beschouwd als verkeersgebied en dienen dus niet als parkeerruimte, kort noch lang, te worden gebruikt.

Artikel 17

Het bestuur is gemachtigd al dan niet met opzet aangerichte schade/vernielingen aan algemene voorzieningen en ruimten te herstellen op kosten van de veroorzaker.

Artikel 18

- 1 Bewoners dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en de instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw en derhalve o.m.:
 - a verdachte personen te signaleren en maatregelen te nemen om deze te (doen) verwijderen;
 - b verdachte of gevaarlijke situaties te signaleren en maatregelen te treffen om deze te (doen) beëindigen;
 - c in- en uitgangen derhalve zoveel mogelijk direct na gebruik te sluiten en te controleren;
 - d geen toegang te verlenen aan onbekenden, dat wil zeggen niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
 - e geen toegang tot de algemene ruimten te verlenen aan colporteurs en collectanten;
 - f beschadigingen en/of gebreken onverwijld te melden aan de Technische Commissie c.q. het bestuur.
- 2 Bewoners blijven volledig verantwoordelijk voor aan derden uit handen gegeven sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot gangen en bergruimten.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 19

- 1 Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur is het verboden het dak, de ruimten voor water-leiding, elektriciteit, gas, alsmede de overige dienstruimten te betreden.
- 2 De bediening en het onderhoud van de installaties ten algemenen nutte in zogenaamde "technische ruimten" (bijv., hydrofoorroimte) mag uitsluitend geschieden door of in opdracht van het bestuur.
- 3 Uitsluitend het bestuur of personen, die door het bestuur zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken die verband houden met onderhoud van de gebouwen.
- 4 Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de Technische Commissie c.q. het bestuur.
- 5 De bewoner is verplicht toe te staan het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud, dan wel reparatie van gevels, kozijnen, ruiten, dak, dakgoten, pijpen, leidingen e.d.

Artikel 20

- 1 Het is de bewoners niet toegestaan reparaties uit te voeren aan of veranderingen aan te brengen in/aan algemene voorzieningen en ruimten. Evenmin is het toegestaan dergelijke reparaties of veranderingen aan te brengen aan individuele appartementen, waardoor het uiterlijk c.q. het aanzicht van het gebouw wordt beïnvloed.
- 2 Het is aan de bewoners niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen, behalve voor kortstondig gebruik van bijvoorbeeld een stofzuiger of boorapparatuur voor onderhoud van de berging.
- 3 De bewoner is verplicht op schriftelijk verzoek van het bestuur dit bestuur of een gemachtigde van het bestuur in de gelegenheid te stellen, de berging of garagebox in het gebouw te inspecteren om de aanwezigheid van energie gebruikende voorzieningen en/of het op de tussenmeter aangegeven verbruik te kunnen controleren.

Artikel 21

- 1 In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis-centrale entree) is roken verboden.
- 2 De buitenruimten mogen niet worden gebruikt voor speldagen, festiviteiten en barbecueën.
- 3 Naamplaatjes op het beltentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen worden besteld bij het bestuur en worden door de vereniging betaald.
- 4 Het is verboden op de balkons te barbecueën.
- 5 In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.
- 6 Het is niet toegestaan auto's, motorfietsen e.d. te wassen rondom het gebouw.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 22

Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid ervoor zorg te dragen dat bij een van de medebewoners een reservesleutel heeft, ingeval van calamiteit, voor het betreden van de woning. Indien geen officiële instantie zoals brandweer, politie of gemeentelijke deskundige dienst aanwezig is, dient het betreden te geschieden door tenminste twee andere eigenaars, resp. bewoners. Een verslag van het binnentreden dient door beiden afzonderlijk opgemaakt te worden en ter hand gesteld te worden aan een van de in dit artikel genoemde officiële instanties.

Hoofdstuk 6

Gebruik van privéruimten

Artikel 23

Het is de bewoners niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen qua kleurstelling, structuur en constructie aan de buitenzijde van raampartijen, deuren en balkons. Over aanvragen om toestemming tot wijzigingen in bedoelde kleurstellingen, structuren en constructies beslist de vergadering. Het loopgedeelte in de galerij dient vrij te blijven van obstakels.

Artikel 24

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. De hiernavolgende regels dienen in acht te worden genomen.

- a. Het is niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen, anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten.
- b. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie en zwevend te worden aangebracht.
- c. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $L_{co} + 12$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN-EN-ISO 717-2.
- d. De eigenaren die in de appartementen een parket of stenen vloer danwel een ander soort harde vloerbedekking laten aanbrengen, dienen dit vooraf te melden aan het bestuur en laten deze melding vergezeld gaan van een afschrift van de geldende NEN-norm 1070 of NEN 5077, met uitzondering van onder a. genoemde ruimten.
- e. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij de klager in het ongelijk wordt gesteld.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden, dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 25

- 1 Het is de bewoner niet toegestaan:
 - a afzuigkappen of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, of andere huishoudelijke apparatuur aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen;
 - b in het appartement dieren te houden, die overlast aan andere bewoners van appartementen in het gebouw (kunnen) veroorzaken;
 - c zonder schriftelijke toestemming van het bestuur een zonnenscherm of rolluiken aan te (doen) brengen, in afwijking van de daartoe gestelde voorschriften over constructie, kleur, het aanbrengen en de wijze van onderhoud, zoals vastgesteld door de vergadering.
 - d (schotel)antennes buiten het appartement te (doen) plaatsen;
 - e andere typen CV-apparatuur te (doen) installeren, dan waarvoor het bestaande rookgas-afvoer kanaal geschikt is;
 - f neon-buitenverlichting aan te brengen.
- 2 Het is de bewoner niet toegestaan op een van buitenaf zichtbare plaats in zijn appartement (neon) reclame, letters of naam aanduidingen in welke vorm dan ook, voor zichzelf en/of voor anderen aan te brengen.
- 3 Het is bewoner niet toegestaan oneigenlijk gebruik te maken van de afvoeren van toiletten, gootstenen, wastafels, bad/douche door het daarin werpen en doorspoelen van hygiënisch verband, luiers, dweilen, dode (huis-)dieren, milieu-onvriendelijke en schadelijke stoffen, e.d.
- 4 De metalen brandtrap, mag alleen bij calamiteiten worden gebruikt.

Artikel 26

- 1 De balkons dienen op een zodanige wijze gebruikt en schoongemaakt te worden, dat geen afval en andere stoffen op andere balkons of op het binnenterrein of binnentuin terechtkomen.
- 2 Het drogen van wasgoed, het luchten en/of uitkloppen van kleding, vloerkleden, tafelkleden of beddengoed dient binnen de balkonhekken te geschieden.
- 3 Indien bloembakken aan de balkonhekken worden opgehangen, dient dit aan de binnenzijde te gebeuren. Bloembakken op de balkonvloer dienen geen overlast aan andere bewoners te veroorzaken.
- 4 Ter voorkoming van overlast en bevuiling mag geen voedsel worden geworpen naar vogels of andere dieren. Eveneens is het voeren van vogels op de balkons en op het dak verboden.
- 5 Het is de bewoner niet toegestaan voorwerpen of afval over de balkonhekken of uit de ramen te werpen.

Artikel 27

- 1 De bewoner is verplicht onmiddellijk zorg te dragen voor alle onderhoud en herstel, dat volgens de wet of het plaatselijk gebruik voor zijn rekening is en waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - a het schoonhouden van en verwijdering van verstoppingen in afvoeren en toiletten;
 - b de aanvoer- en afvoerleidingen binnenshuis voor water, gas en elektriciteit, ongeacht de oorzaak die dit onderhoud/herstel nodig maakt.
- 2 De bewoner is verplicht ter voorkoming van overlast, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst, de nodige maatregelen te nemen tot behoud van voorzieningen in het appartement, waaronder o.m. wordt verstaan die maatregelen die nodig zijn ter voorkoming van bevriezing van waterleidingen.
- 3 De bewoner is verplicht op schriftelijk verzoek van het bestuur dit bestuur of een gemachtigde van het bestuur in de gelegenheid te stellen het appartement, de berging of garagebox in het gebouw, te inspecteren, wanneer aan een belendend perceel schade dreigt te ontstaan of is toegebracht, mede door het nalaten van het gestelde in de twee voorgaande leden, alsmede maatregelen te treffen tot herstel of het voorkomen van schade aan belendende percelen.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Artikel 28

- 1 Bij een substantiële verbouwing in het appartement dient de bewoner vooraf schriftelijke toestemming van het bestuur/vergadering te vragen. Het betreft hier uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken of aanbrengen van buitenmuren, woning scheidende muren en kozijnen.
- 2 Bij het verlenen van de toestemming is het bestuur gerechtigd, eventueel op kosten van de verzoeker, zich te vergewissen van het technisch verantwoord zijn van de aangevraagde verbouwing.
- 3 De toestemming kan niet worden verleend, indien de hechtheid van het gebouw door de gevraagde verbouwing in gevaar komt.

Hoofdstuk 7 Overige verplichtingen van de eigenaar

Artikel 29

- 1 De eigenaar is verplicht maandelijks bij vooruitbetaling de door de vergadering vastgestelde voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen op een door het bestuur vastgestelde wijze.
- 2 Het bestuur kan maatregelen treffen bij niet-betalen door eigenaren:
 - a 14 dagen na de vervaldag (dat is de eerste dag van de maand) ontvangt een nalatige eigenaar een aanmaning;
 - b blijft de eigenaar nalatig, dan volgt na enkele weken een ingebrekestelling (met mededeling van te nemen rechtsmaatregelen), die een betalingstermijn van enkele dagen heeft;
 - c indien dan nog niet tot betaling wordt overgegaan, wordt de vordering uit handen gegeven;
 - d indien alsnog een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de vereniging hierin aanleiding ziet de vordering uit handen te geven, is de nalatige eigenaar gehouden om alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 75,-), alsmede eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen;
 - e de hierboven genoemde bijkomende kosten gelden per eigenaar, en niet per appartement.

Artikel 30

- 1 Bij verhuizing van een eigenaar zal deze zijn nieuwe adres aan het bestuur mededelen.
- 2 Bij vervreemding van een appartementsrecht zal de eigenaar de naam en het adres van de nieuwe eigenaar aan het bestuur mededelen.
- 3 Bij de verkoop/oplevering van een appartement dient de betreffende eigenaar alle aanwezige sleutels te overhandigen aan de nieuwe eigenaar van het appartement. Indien deze sleutels niet meer aanwezig zijn, zal een nieuw slot moeten worden geplaatst op de deur die toegang geeft tot het appartement van de betreffende eigenaar. De kosten van een nieuw slot komen voor rekening van de oude eigenaar.

Huishoudelijk Reglement Johan de Witlaan 263-293 Hfd en woningen te Arnhem

Hoofdstuk 8

Boetereglement

Gezien artikel 27 van het Modelreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 4 en 5 MR 1973.
- € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 5 MR 1973.
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 5 lid 1 MR 1973.
- € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 5 lid 2 MR 1973.
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 6 lid 1 MR 1973.
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 7 MR 1973.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 9 lid 2 en 3 MR 1973.
- € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 10 lid 3 MR 1973.
- € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 20 MR 1973.
- € 100,00 in het geval van ernstige versterking van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 4 en 5 MR 1973.
- € 375,00 in geval van aansluiten privéapparatuur op algemene stroomvoorziening

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts *na* het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars." Boetes komen ten gunste van de Vereniging van Eigenaars.

Hoofdstuk 9 Slotbepaling

Artikel 31

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet geldt het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte van 2 januari 1992. Voor zaken die ook dan nog niet geregeld zijn, kan het bestuur een (meerderheids-)beslissing nemen, al dan niet na de vergadering te hebben gehoord

Aldus vastgesteld d.d.

Bijlage

45549_Akte van Hoofdsplitsing - 20214169_1.pdf

Kadaster

Blad 1 van 30

Heden, twaalf mei tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia, notaris gevestigd te Nijmegen:
mevrouw Elizabeth Wilhelmina Henriëtte Maria Loosen, kantooradres 6511 TE Nijmegen, Sint Canisiussingel 19b , geboren te Nijmegen op vijftien juli negentienhonderd achteenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: het bestuur van de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Julianastraat 9, 6851 KJ Huissen, postadres: Postbus 79, 6850 AB Huissen) gevestigde vereniging VERENIGING VAN EIGENAARS JOHAN DE WITTLAAN 263 TOT EN MET 293 (ONEVEN NUMMERS) TE ARNHEM, ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland sedert twee september tweeduizend negen onder nummer 09205402, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Inleiding.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

dat bij akte van splitsing op zestien augustus negentienhonderd negenenzeventig verleden voor mr. J.B. van Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, de hierna te omschrijven onroerende zaak is gesplitst in zesenvijftig (56) appartementsrechten. Het afschrift van deze splitsingsakte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien augustus negentienhonderd negenenzeventig in deel 5717 nummer 17;
dat het in casu een appartementencomplex met een gemengde bestemming betreft en dat de eigenaren van de appartementsrechten die recht geven op de commerciële ruimten te kennen hebben gegeven zoveel mogelijk zelfstandigheid te wensen ten opzichte van de eigenaars van de appartementsrechten die recht geven op de woningen en andersom;
dat de zelfstandigheid van de eigenaars wordt bevorderd door enerzijds een scheiding aan te brengen tussen de appartementsrechten met een bepaalde bestemming en anderzijds door zo weinig mogelijk gedeelten in het gebouw als gemeenschappelijk gedeelte of als gemeenschappelijke zaak te bestemmen;
dat het resultaat moet zijn dat iedere eigenaar van een appartementsrecht met een bepaalde bestemming uiteindelijk nagenoeg uitsluitend bijdraagt in de kosten met betrekking tot de tot zijn appartementsrecht behorende privé-gedeelten;
dat de eigenaars de scheiding tussen de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de woningen en bergingen enerzijds en de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten en de parkeerplaatsen anderzijds, wensen te formaliseren;
dat derhalve op grond van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de Vereniging van Eigenaars Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 (oneven nummers) te Arnhem op éénendertig mei tweeduizend tien met medewerking van het bestuur een besluit tot opheffing van de splitsing zijn aangegaan om vervolgens ingevolge het bepaalde in artikel 5: 144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek tot onmiddellijke hersplitsing over te gaan als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
dat de vereiste oproepingstermijn in acht is genomen;
dat het besluit met de ingevolge artikel 5:139 lid 2 vereiste meerderheid van tenminste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen is genomen;
dat binnen de door de wet gestelde termijn van drie maanden volgend op de dag na het genomen besluit, geen vernietigingsbesluit is ingediend;
dat de hypotheekhouders hebben ingestemd met de wijziging van de splitsing;
dat derhalve aan alle door de wet gestelde vereisten is voldaan;
dat tengevolge van deze hersplitsing bij deze akte twee appartementsrechten zullen worden geformeerd welke twee appartementsrechten vervolgens zullen worden verdeeld en geleverd overeenkomstig het bepaalde in het hoofdstuk "verdeling en levering";

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/101 13-05-2011 10:59

2021-11-09-15:08

dat vervolgens bij afzonderlijke akten van ondersplitsing de alhier geformeerde appartementsrechten zullen worden ondergesplitst als bedoeld in artikel 5:106 lid van het Burgerlijk Wetboek in respectievelijk vijftien en achtenveertig appartementsrechten.

Opheffing splitsingen en hersplitsing.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze overeenkomstig artikel 5:144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek over te gaan tot opheffing van vorenbedoelde splitsing de dato zestien augustus negentienhonderd negenenzeventig gevolgd door een onmiddellijke (her)splitsing van het complex als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De opheffing van de hoofdsplitsing betreft:

" *de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruiksrecht van de* " "
" *bedrijfsruimten, de woningen, de bergingen en de garages, kadastraal bekend* " "
" *gemeente Arnhem, sectie Q nummers 7106 A-1 tot en met A-62.* " "

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze voorts overeenkomstig artikel 5:144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek over te gaan tot opheffing van de ondersplitsing de dato één juni tweeduizend zes verleden voor mr. R.P.K.J. van Gerven, notaris te Nijmegen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op de dag daarna in deel 31048 nummer 48 gevolgd door een onmiddellijke (her)splitsing van het complex als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De opheffing van de ondersplitsing betreft:

" *de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruiksrecht van de* " "
" *bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummers 7106 A-* " "
" *63 en 7106 A-64.* " "

Splitsing in appartementsrechten

De comparante, handelend als gemeld verklaart over te gaan tot splitsing van voormeld registergoed als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in twee appartementsrechten, de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars.

De te splitsen onroerende zaak

Het betreft de navolgende onroerende zaak:

" *een flatgebouw bestaande uit acht winkels, vierentwintig flatwoningen en* " "
" *vierentwintig buitenbergingen en zes garages, staande en gelegen te Arnhem,* " "
" *plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 265 tot en met 293 (oneven nummers) en de* " "
" *Hugo de Grootstraat 41, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer* " "
" *6097, groot negentien are en vierendertig centiairen.*" "

Splitsingsvergunning.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat voor de onderhavige splitsing geen splitsingsvergunning nodig is van het College van Burgemeester en Wethouders.

Splitsingstekening.

De te splitsen onroerende zaak is uitgelegd in een plan, dat aan deze akte zal worden gehecht.

Aan deze akte zal een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op negenentwintig april tweeduizend elf de splitsingstekening in depot genomen.

(Depotnummer 20110427000140. Volgens deze verklaring wordt de

2021-11-18 09:53:02

complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij
bijbehorende hiervoor omschreven grond: **8908A**.

Vaststelling breukdelen.

De breukdelen zijn vastgesteld door Administratie Buro Wieleman, gevestigd te
Doetinchem en deze breukdelen zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters
vloeroppervlak waarover elk appartementsrecht beschikt. Een overzicht is aan deze akte
gehecht.

Omschrijving appartementsrechten.

" 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negen " "
" winkel/bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als **Johan de Wittlaan 263, 269, 271,** " "
" **277, 279, 285, 287, 293 en Hugo de Grootstraat 41** te Arnhem en zes garages aan " "
" de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, " "
" nummer **8908 A-1**, uitmakende het negenhonderdtweëndertig/twee duizend " "
" zevenhonderdachtentigste (932/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap " "
" waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal " "
" bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en " "
" vierendertig centiaren; " "
" 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van " "
" vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als **Johan de Wittlaan 265-I, 265-II,** " "
" **265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-** " "
" **I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II,** " "
" **291-III** te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te " "
" Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer **8908 A-2,** " "
" uitmakende het één duizend achthonderdzes/twee duizend " "
" zevenhonderdachtentigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap " "
" waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal " "
" bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en " "
" vierendertig centiaren." "

De comparante, handelend als gemeld, verklaart de splitsing bij deze tot stand te hebben
gebracht.

Splitsingsreglement.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart vast te stellen het navolgende
reglement:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel
5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de
eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen
taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het
technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106
vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter,
opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of
bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de
tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

2021-11-09-15:57

- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 56 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarsverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- t. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- u. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- x. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

- 1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en

2021-11-09-15:57

gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

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 gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte bepaalde breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

2021-11-09-15:57

3. Ingeval 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 in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
4. De schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van:
het buitenterrein komen voor negenhonderdachtenveertig/drie duizend tweeënzestigste (948/3.062) onverdeeld aandeel voor rekening van de eigenaren van het appartementsrecht met index 1 en voor twee duizend éénhonderdveertien/drie duizend tweeënzestigste (2.114/3.062) onverdeeld aandeel voor rekening van de eigenaren van het appartementsrecht met index 2.
b. Ieder van de eigenaars is verplicht voor een gelijk aandeel bij te dragen in de schulden en kosten van:
- de vergadering;
- de beheerder.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - 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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 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. 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.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere

2021-11-09-09:58

opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomstige baten, alsmede baten toekomstende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 39.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 50 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
 2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. De planningshorizon van het meerjarenonderhoudsplan zal op geen moment een kortere periode dan vijf jaar omvatten.
 3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
 4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de bestuurder tezamen met de voorzitter van de vergadering en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
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. 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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één

2023-11-09-15:57

maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 43 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 56 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 39 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

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 de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de

2023-11-09-15:08

ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. a. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door het bestuur te selecteren en door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
b. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.
c. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid 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, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke 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.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende

2022-11-09-15:57

eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van één procent (1 %) van de verzekerde waarde te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadeoplossingen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
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 de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het boven het hoofdgebouw gelegen platte dak (inclusief de waterkerende lagen), maar met uitzondering van het boven de Hugo de Grootstraat 41 gelegen dak, de rook- en ventilatiekanalen alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het buitenterrein;
 - c. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend

2022-11-09-15:08

- dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 - d. de gevel waarachter zich de commerciële ruimten bevinden (de pui), behoort tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht dat recht geeft op de commerciële ruimten en de kosten van onderhoud en dergelijke van dat deel van de gevel komen derhalve voor rekening van de eigenaren van die appartementsrechten;
 - e. de gevel waarachter zich de woningen bevinden, behoort tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht dat recht geeft op de woningen en de kosten van onderhoud en dergelijke van dat deel van de gevel komen derhalve voor rekening van de eigenaren van die appartementsrechten;
 - f. het niet boven het hoofdgebouw gelegen dakbedekking, de kosten van onderhoud en dergelijke van die dakbedekking komen voor rekening van de eigenaren van de desbetreffende appartementsrechten;
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 de 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.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement

2023-11-09-15:57

worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Het is de eigenaar van het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte na daartoe verkregen toestemming van de algemene vergadering toegestaan:
 - een aanbouw tegen het gebouw te realiseren en deze aan te sluiten bij de tot zijn appartementsrecht behorende privé- gedeelten;
 - de puien van het gebouw, voor zover deze betrekking hebben op zijn privé- gedeelten, voor eigen rekening aan te passen aan de eisen van de tijd;
 - reclame-uitingen aan de gevels van het gebouw aan te brengen;
2. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
3. Het aanbrengen in of aan het gebouw van zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, airco's, afvoerpijpen aan de gevel en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. Het aanleggen van vet vangputten is uitsluitend toegestaan na daartoe verkregen toestemming van de vergadering.

Artikel 23

De eigenaars en gebruikers mogen geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21 en 22 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Het appartementsrecht met index 1 is bestemd om als winkel of commerciële-bedrijfs of horeca ruimte en garages te worden gebruikt.
Het appartementsrecht met index 2 is bestemd om als woning/ berging te worden gebruikt.

2021-11-09-15:57

Het is niet toegestaan in de privé- gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. In de woningen 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.
2. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd voor de appartementseigenaren met index 1 na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. De opslag moet geschieden in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag moet in verband met de verzekering tijdig zijn 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 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, 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 hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. Indien de betreffende eigenaar niet bereikt kan worden, wordt in geval van spoedeisende calamiteiten zijn toestemming op grond van dit reglement desondanks geacht te zijn verkregen. Het bestuur zal de eigenaar zo spoedig mogelijk van het betreden van het appartement op de hoogte stellen en alle maatregelen nemen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.
4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van

2021-11-09-15:58

artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 dient de aanwezigheid van elektrameters die behoren bij het appartementsrecht met index 2 te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 32

Het in de artikelen 26 tot en met 30 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 33

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 34 tot en met 36 bepaalde van toepassing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 34

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze

2027-11-09-15:08

- overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
 3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst 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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
 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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
 5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
 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. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk 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 35

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 34 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 34 bedoelde verklaring getekend te hebben een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 36

De artikelen 34 en 35 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 37

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

2022-11-09-15:57

- 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 het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet 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 aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 7. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
 8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 38

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservfonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging

2022-11-09-09:00

anders is bepaald.

3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 50 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 50 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

L. Overtredingen

Artikel 39

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
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

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek in verband met artikel 40 van dit reglement, zulks met de naam: "**Vereniging van Eigenaars Complex Johan de Wittlaan 263-293/ Hugo de Grootstraat 41 te Arnhem**".

Zij heeft haar zetel in de gemeente Arnhem, alwaar de gebouwen zijn gelegen. Met betrekking tot het doel en de overige door de wet voorgeschreven inhoud der statuten wordt verwezen naar de artikelen 40 tot en met 50.

Artikel 40

1. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouwencomplex en het

2023-11-09-15:57

- behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
2. 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 tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
 3. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 41

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 42

Het boekjaar is het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 43

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Arnhem, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw of op een door het bestuur vast te stellen plaats gelegen in een straal van vijftientwintig kilometer van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen negen maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits

2022-11-09-15:58

bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

8. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 44

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 45

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.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt twee. Iedere appartementseigenaar brengt voor zijn appartementsrecht één stem uit.
3. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend de voorzitter van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren en namens de vereniging van ondereigenaars de stem uit te brengen.
Indien een voorstel van de hoofdvereniging in de ondervereniging een meerderheid van stemmen heeft gehaald dan brengt de voorzitter zijn JA stem voor het voorstel uit. Indien een voorstel in de ondervereniging niet een meerderheid van stemmen heeft gehaald dan brengt de voorzitter van de ondervereniging zijn NEE stem uit.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 46

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 47

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 45 derde lid en artikel 46 eerste lid. Een bestuurder kan niet als

2027-11-09-15:05:05

gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 48

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreckte 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.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. 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, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 49

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. 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 57.

Artikel 50

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 54 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

2021-11-09-15:57

- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Indien door de vergadering wordt besloten tot:
- het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering jaarlijks vast te stellen bedrag te boven gaan;
 - het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen
- wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
6. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 51

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 41. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;

2027.1118-9-505E

- c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 48 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.
 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- Artikel 52
1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
 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.
 3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 38 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 33 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
 4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 53

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 54

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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Commissies

Artikel 55

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie

2023-11-09-15:58

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.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 56

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 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. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 50 vijfde lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
5. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 57

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. 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.
7. 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

2027-11-09-15:05:00

Overdrachtsbelasting.

Heffing van overdrachtsbelasting kan achterwege blijven aangezien de mede-eigendom het gevolg is van de opheffing van de splitsing en aan de deelgenoten/volmachtgevers de appartementsrechten worden toegewezen die een zakelijk gebruiksrecht inhouden van dat gedeelte waarvan de betreffende deelgenoot reeds het persoonlijke gebruiksrecht had.

Omschrijving erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen.

Van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in gemelde aankomsttitel geen melding gemaakt.

Toestemming hypotheekhouders.

Van de toestemming van de hypotheekhouders als bedoeld in artikel 5:143 lid 3 juncto 5:139 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek blijkt uit vierentwintig (24) schriftelijke verklaringen die aan deze akte zijn gehecht.

Volmacht.

Van voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van mij, notaris, - zo tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk om mede voor en namens partijen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet inzake deze akte te constateren.

Woonplaatskeuze.

De comparante verklaarde, ook voor daden van gerechtelijke en fiscale tenuitvoerlegging, onveranderlijk woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

Slot

Deze akte is verleden te Nijmegen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De comparante is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en dertig minuten (12:30 uur). Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

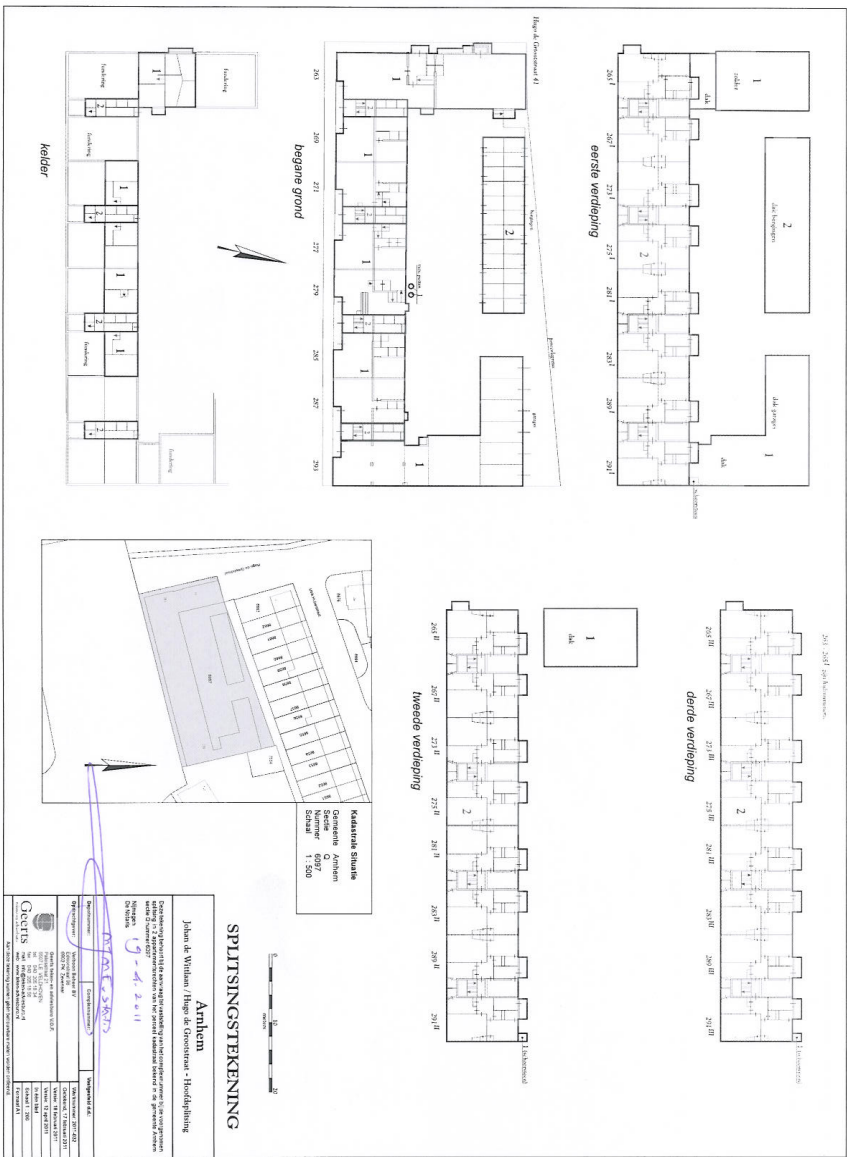
Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

2022-11-09-15:58

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110421000043, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

20211059-53DE



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Arnhem Q 8908 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110421000043.

d.d. 22-04-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

20211059-530E

Kadaster

Blad 30 van 30

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-05-2011 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59948 nummer 101.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110421000043.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/101 13-05-2011 10:59

20211059-530E

Bijlage

45549_Akte van Ondersplitsing - 20214169.pdf

Kadaster

Blad 1 van 36

Heden, twaalf mei tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia, notaris gevestigd te Nijmegen:
mevrouw Elizabeth Wilhelmina Henriëtte Maria Loosen, kantooradres 6511 TE Nijmegen, Sint Canisiusseingel 19b , geboren te Nijmegen op vijftien juli negentienhonderd achteenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: het bestuur van de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Julianastraat 9, 6851 KJ Huissen, postadres: Postbus 79, 6850 AB Huissen) gevestigde vereniging VERENIGING VAN EIGENAARS JOHAN DE WITTLAAN 263 TOT EN MET 293 (ONEVEN NUMMERS) TE ARNHEM, ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland sedert twee september tweeduizend negen onder nummer 09205402, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Inleiding

De comparante, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

dat bij akte van splitsing op zestien augustus negentienhonderd negeneneventig verleden voor mr. J.B. van Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, het flatgebouw aan de Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 en de Hugo de Grootstraat 41 te Arnhem is gesplitst in zesenvijftig (56) appartementsrechten. Het afschrift van deze splitsingsakte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien augustus negentienhonderd negeneneventig in deel 5717 nummer 17;

dat het een appartementencomplex met een gemengde bestemming betreft en dat de eigenaren van de appartementsrechten die recht geven op de commerciële ruimten te kennen hebben gegeven zoveel mogelijk zelfstandigheid te wensen ten opzichte van de eigenaars van de appartementsrechten die recht geven op de woningen en andersom; dat derhalve op grond van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de Vereniging van Eigenaars Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 (oneven nummers) te Arnhem op éénendertig mei tweeduizend tien met medewerking van het bestuur een besluit tot opheffing van de splitsing zijn aangegaan om vervolgens ingevolge het bepaalde in artikel 5:144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek tot onmiddellijke hersplitsing over te gaan als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;

dat de vereiste oproepingstermijn in acht is genomen;

dat het besluit met de ingevolge artikel 5:139 lid 2 vereiste meerderheid van stemmen is genomen;

dat binnen de door de wet gestelde termijn van drie maanden volgend op de dag na het genomen besluit, geen vernietigingsbesluit is ingediend;

dat de hypotheekhouders hebben ingestemd met de wijziging van de splitsing;

dat derhalve aan alle door de wet gestelde vereisten is voldaan;

dat diensengevolge bij akte van (her)splitsing mede op heden voor mij, notaris, verleden twee appartementsrechten zijn geformeerd welke twee appartementsrechten vervolgens zijn verdeeld en geleverd overeenkomstig het bepaalde in het hoofdstuk "verdeling en levering van gemelde akte";

dat de vereniging van eigenaars met medewerking van het bestuur vervolgens zijn overeengekomen om bij afzonderlijke akten van ondersplitsing de bij de akte van hoofdsplitsing geformeerde appartementsrechten onder te splitsen als bedoeld in artikel 5:106 lid van het Burgerlijk Wetboek in respectievelijk vijftien en achtenveertig appartementsrechten.

Splitsing in appartementsrechten

De comparante, handelend als gemeld verklaart over te gaan tot splitsing van voormeld registergoed als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in achtenveertig appartementsrechten, de vaststelling van het reglement als bedoeld in

artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars.

Omschrijving onder te splitsen appartementsrecht

Het onder te splitsen appartementsrecht betreft:

" *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig* " "
" *woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-I, 265-II, 265-III, 267-I,* " "
" *267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III,* " "
" *283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en* " "
" *vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend* " "
" *gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2, uitmakende het één duizend* " "
" *achthonderdzes/twee duizend zevenhonderdachtendertigste (1.806/2.738)* " "
" *onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht* " "
" *behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q,* " "
" *nummer 6097, groot negentien aren en vierendertig centiareen.* " "

Splitsingstekening

De te splitsen onroerende zaak is uitgelegd in een plan, dat aan deze akte zal worden gehecht.

Aan deze akte zal een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers vanaf 18 de appartementsrechten worden aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op negenentwintig april tweeduizend elf de splitsingstekening in depot genomen. (Depotnummer 20110427000140. Volgens deze verklaring wordt de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende hiervoor omschreven grond: **8908A**.

Vaststelling breukdelen

De breukdelen zijn vastgesteld door Administratie Buro Wieleman, gevestigd te Doetinchem en deze breukdelen zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters vloeroppervlak waarover elk appartementsrecht beschikt. Een overzicht is aan deze akte gehecht.

Omschrijving appartementsrechten

De comparante, handelend als gemeld, verklaart de splitsing bij deze tot stand te hebben gebracht.

" *1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op* " "
" *de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de* " "
" *Wittlaan 265-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer* " "
" *8908 A-18, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde (77/1.806)* " "
" *onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort* " "
" *bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend* " "
" *gebruik van vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-* " "
" *I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-* " "
" *III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-* " "
" *II, 291-III te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te* " "
" *Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2,* " "
" *uitmakende het één duizend achthonderdzes/twee duizend* " "
" *zevenhonderdachtendertigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap* " "
" *waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal* " "
" *bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en* " "

2021-11-09 15:58

" vierendertig centiaaren; " "
" 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 267-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-19**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 265-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-20**, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde (77/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 267-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-21**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 265-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-22**, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde " "
" (77/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 267-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-23**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde " "
" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 275-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-24**, uitmakende het vijftenzeventig duizend achthonderd zesde (75/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 275-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-25**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 273-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-26**, uitmakende het vijftenzeventig duizend achthonderd zesde (75/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 275-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-27**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 273-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-28**, uitmakende het vijftenzeventig duizend achthonderd zesde " "
" (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "

2023.11.09-15.08

- " 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 275-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "
 " nummer **8908 A-29**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde "
 " (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 281-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-30**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 283-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-31**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 283-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-32**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 283-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-33**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 281-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "
 " nummer **8908 A-34**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde "
 " (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 283-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "
 " nummer **8908 A-35**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde "
 " (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 289-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-36**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (75/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 291-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-37**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "
 " de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "
 " Wiltlaan 289-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "
 " **8908 A-38**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (75/1.806) "
 " onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
 " 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

2023-11-09-15:06

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 291-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-39**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 289-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-40**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde " "
" (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 291-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-41**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde " "
" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-42** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-43** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-44** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-45** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-46** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-47** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-48** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-49** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-50** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "

2023-11-09-15:06

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-51** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-52** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-53** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-54** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-55** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-56** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-57** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 41. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-58** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 42. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-59** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 43. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-60** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 44. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-61** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-62** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de "

" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "

" sectie Q nummer **8908 A-63** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "

" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

2023-11-09-15:08

" 47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "
" sectie Q nummer 8908 A-64 en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "
" 48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, "
" sectie Q nummer 8908 A-65 en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

Splitsingsreglement.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart vast te stellen het navolgende reglement:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. "gebouw": het gebouw dat in de hoofdsplitsing is betrokken;
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
- l. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
- m. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- n. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
- o. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 57 van het reglement;

2021-11-09-15:05:06

- p. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- q. "jaavverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- r. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- s. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- t. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- u. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- ya. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- yb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de

2021-11-09-15:57

grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

Artikel 4

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 gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte bepaalde breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
4. a. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel zijn **uitsluitend** de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 verplicht bij te dragen in de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de trappenhuizen en de daarbij behorende verlichting en wel overeenkomstig de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de

2027-11-09-15:00:00

schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en waarvan de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

b. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel zijn **uitsluitend** de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 65 verplicht bij te dragen in de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de buitenbergingen en wel ieder voor een gelijk deel.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - 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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 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. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing;alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 40.

2027-11-09-15:57

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 51 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. De planningshorizon van het meerjarenonderhoudsplan zal op geen moment een kortere periode dan vijf jaar omvatten.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de bestuurder tezamen met de voorzitter van de vergadering en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.
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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
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. 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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één

2022-11-09-15:57

maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 44 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 56 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 40 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

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.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor

2027-11-09-15:06

de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
b. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
c. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte 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, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke 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.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering

2023-11-09-15:58

van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van één procent (1 %) van de verzekerde waarde) 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 maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst".

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
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 de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en niet vallende onder het hoofdappartementsrecht:
 - de grond waaronder tevens begrepen het gemeenschappelijk buitenterrein.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw behoren:
 - a. de fundering, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) waarachter zich de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de woningen zich bevinden, het boven de woonappartementen gelegen dak (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de balkonconstructies alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé

2022-11-09-15:05:06

- gedeelten;
 - b. de trappenhuizen;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte;
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 - f. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - h. de overige collectieve voorzieningen;
- met dien verstande dat uitsluitend de eigenaars van de woningen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan van de in lid 2 genoemde gemeenschappelijke gedeelten en wel overeenkomstig de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 overeenkomstig het in lid 2 van artikel 8 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en waarvan de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- 3. De gevels van de buitenbergingen (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de dilataties) en het boven de buitenbergingen gelegen dak (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking, behoort tot het gemeenschappelijke gedeelte van de buitenbergingen met dien verstande dat uitsluitend de eigenaren van de buitenbergingen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing en wel ieder voor een gelijk deel.
 - 4. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé

2021-11-09-15:58

gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

5. De in het vierde lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
6. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofd appartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

2021-11-09-03:06

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

De eigenaars en gebruikers mogen geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereninging. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21 en 22 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als woning en als berging. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat 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.
2. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld en gehandhaafd.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en

2021-11-09-15:58

vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, 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 hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. Indien de betreffende eigenaar niet bereikt kan worden, wordt in geval van spoedeisende calamiteiten zijn toestemming op grond van dit reglement desondanks geacht te zijn verkregen. Het bestuur zal de eigenaar zo spoedig mogelijk van het betreden van het appartement op de hoogte stellen en alle maatregelen nemen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.
4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zijne plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden

2023-11-09-15:00:00

aangebracht welke het draagvermogen van het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 en 28 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 37 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

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 tweevoud 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in

2023-11-09-15:58

strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
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. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk 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.
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.

Artikel 36

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontegd.
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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontegd.

Artikel 37

De artikelen 35 en 36 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 38

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2023-11-09-0306

2. Worden een of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet 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 aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
7. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 38 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 39

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen

2027-11-09-15:58

appartementenrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 51 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 51 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

L. Overtredingen
Artikel 40

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuizen boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 40 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 40a

Overal waar in de artikelen 38 tot en met 40 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
1. Algemene bepalingen

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek met de naam: **"Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293 te Arnhem"** Zij heeft haar zetel in de gemeente Arnhem.

Artikel 41

1. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementenrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
2. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementenrecht of een ander

2022-11-09-15:05:06

registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.

3. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

Artikel 42

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 43

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 44

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Arnhem, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw of op een door het bestuur vast te stellen plaats gelegen in een straal van vijftientwintig kilometer van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en

2021-11-09-15:57

wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.

8. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 45

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 46

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.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt één duizend achthonderdzes (1.806). Iedere appartementseigenaar brengt voor zijn appartementsrecht stem uit overeenkomstig de teller van het aan het appartementsrecht toegekende breukdeel.
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 44 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijvende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 47

1. Indien een appartementsrecht, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming

2021-11-09-15:58

kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 48

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 46 derde lid en artikel 47 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 49

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

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

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. 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, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 50

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. 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 58.

Artikel 51

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 55 tweede lid.

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de

2027-11-09-15:05:00

vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Indien door de vergadering wordt besloten tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering jaarlijks vast te stellen bedrag te boven gaan;
 - d. verbouwing;
 - e. het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.wordt in die betreffende vergadering tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede en vierde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

6. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

III. Het bestuur

Artikel 52

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 42. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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 een belang van een nader door de vergadering vast te

2021-11-09-15:58

stellen bedrag te boven gaande.

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

6. Voorzover 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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 49 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 53

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
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.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 39 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 34 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter. De voorzitter wordt desgewenst bijgestaan door het bestuur.

Artikel 54

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 55

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden

2027-11-09-15:05:16

- 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
 3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

IV. Commissies

Artikel 56

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie 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.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 57

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 privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 51 vijfde lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
5. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 58

2021-11-09-15:05:00

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. 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.
7. 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.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 59

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 60

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. Onder-ondersplitsing

Artikel 61

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Slotbepalingen

Artikel 62

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

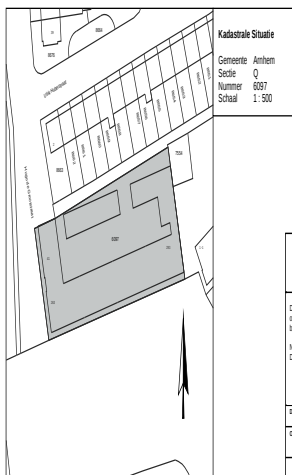
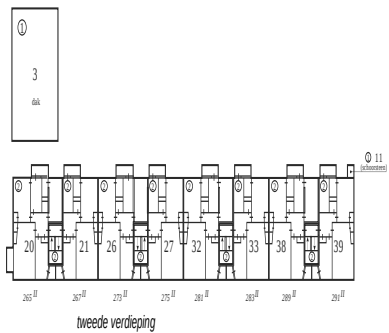
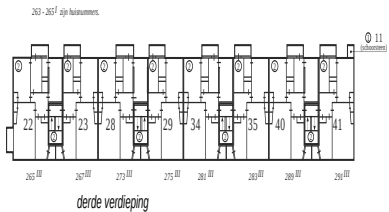
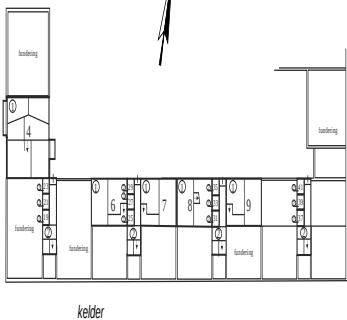
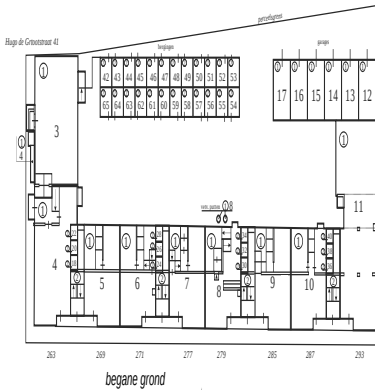
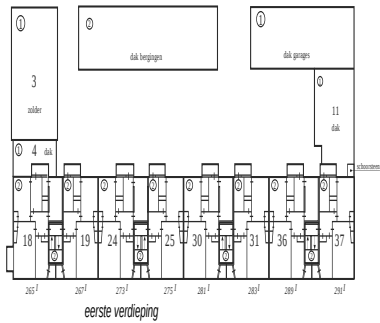
2022-11-09-15:05

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110427000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

20211059-530E



SPLITSINGSTEKENING

Arnhem

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen
ondersplitsing in 48 appartementsrechten (A18 t/m A65) van het appartementsrecht kadastraal
bekend in de gemeente Arnhem sectie Q nummer A2.

Nijmegen
De Notaris

Deponatnummer:		Complexnummer:	Voetgastd 4.4:
Opdrachtgever: Verboon Behaer BV Edisonstraat 98 6922 PK Drenswa		Willemsnummer: 2012-032 Geenerd: 17 februari 2012 Versie: 18 februari 2012 In de hand: 12 april 2012 In de hand: 12 april 2012 Schaal: 1 : 200 Formaat: A4	
Geerts Willems in Adviesburoo K.O.F. Postbus 21 5507 LE VELDHOVEN Tel: 040 205 1834 Fax: 040 205 1856 E-mail: info@willems-adviesburoo.nl Web: www.willems-adviesburoo.nl			
Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Arnhem Q 8908A
Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110427000140
d.d. 29-04-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

20214189-938E

Kadaster

Blad 36 van 36

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-05-2011 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59948 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110427000140.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/103 13-05-2011 10:59

20211059-530E

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45549.pdf

SBE / 20214169

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv

Johan de Wittlaan 267 3 te 6828 XM Arnhem

Vandaag, negentien november tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr.

Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw mr. Alexandra Helena Maria Baljet - Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderdtweënnegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: enzovoorts

hierna te noemen: "**Verkoper**" en/of "**Schuldeiser**".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bilage 1**).

FASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3:268 BURGERLIJK WETBOEK)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op dinsdag **eenentwintig december tweeduizend eenentwintig** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De Notaris zal de Veiling in eerste aanleg houden als een zaal-/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu quo de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal-/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Johan de Wittlaan 267 3 te 6828 XM Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908-A, appartementsindex 23, uitmakende het vijfenzestig/éénuizend achthonderdzesde (65/1.806) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig (24) woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I, 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en vierentwintig (24) bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908-A, appartementsindex 2, uitmakende het éénduizend achthonderdzes/tweeduizend zevenhonderdachtendertigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht

behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien are en vierendertig centiare (19 a 34 ca); hierna ook te noemen: "**Registergoed**", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:
enzovoorts;

hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is oorspronkelijk door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Arnhem op tweeëntwintig oktober negentienhonderdtachtig in register Hypotheken 4 deel 6121 nummer 27 van het afschrift van een akte van transport, op eenentwintig juli negentienhonderdtachtig verleden voor Y.O. Donders, notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Vervolgens is de oorspronkelijke splitsing opgeheven, gevolgd door een hersplitsing, bij de daartoe bestemde akten van opheffing splitsing en hoofdsplitsing/ondersplitsing, verleden op twaalf mei tweeduizend elf voor mr. M.J.M. Eustatia, notaris te Nijmegen, van welke akten een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op dertien mei tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 59948 nummers 101 en 103 (hierna ook te noemen: "Akte van hoofdsplitsing" en "Akte van ondersplitsing"), bij welke akten het Registergoed is geleverd aan de Gerechtigde.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per achttien november tweeduizend eenentwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf augustus tweeduizend elf in register Hypotheken 3 deel 62673 nummer 42, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte", op elf augustus tweeduizend elf verleden voor mr. K.J. van de Kamp, notaris te Arnhem, is ten behoeve van de Verkoper het recht van tweede hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "recht van hypotheek" en de in de

vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met:
"pandrechten".

- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon – hierna te noemen: "**Schuldenaar**" – aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, megedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is niet eerste in rang, doch dit hypotheek- en pandrecht betreft een tweede rangorde.

De hypotheek- en pandhouder met een hogere rang is overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij heeft dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan. Verkoper is derhalve bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het Registergoed.

Artikel 8

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser heeft Verkoper de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist. Van deze opeising blijkt uit een aan Schuldenaar uitgebracht exploit houdende bevel tot betaling ten verzoeken van Verkoper de dato vijf augustus tweeduizend eenentwintig, welke aan deze akte is gehecht (bilage 2). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 9

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken. Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de zijn als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 10

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv tijdig aangezegd aan de in

artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 11

Overige hypothecaire inschrijving

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheek:

- een recht van eerste hypotheek, enzovoorts, blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twintig december tweeduizend zes in register Hypotheken 3 deel 51877 nummer 16 van het afschrift van een hypotheekakte, op diezelfde dag verleden voor mr. R.F.M. Brugman, notaris te Arnhem, alsmede de inschrijving van een registerverklaring van overdracht van hypothecaire vorderingen in de daartoe bestemde openbare registers op negentien juli tweeduizend negentien in register Hypotheken 3 deel 76149 nummer 187.

Artikel 12

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 13

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering."*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 14

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energie label

Verkoper beschikt niet over een Energie label. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energie label wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 15

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Arnhems Broek – Van Verschuierwijk" van de gemeente Arnhem. De bestemming van het Registergoed is: "Centrum".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "woning". Op grond van dit splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.

Artikel 15.A

Appartementensplitsing

1. Akte van hoofdsplitsing en Akte van ondersplitsing

Op de gemeenschap (het appartementencomplex), waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is van toepassing de reglementen van splitsing zoals deze zijn vastgesteld bij de Akte van hoofdsplitsing en de Akte van ondersplitsing.

2. Vereniging van Eigenaars

Bij de Akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging met eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293 te Arnhem**", een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met statutaire zetel te gemeente Arnhem, kantoorhoudende Julianastraat 9 te 6851 KJ Huissen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 63708612, hierna genoemd: "**Vereniging van Eigenaars**" en zijn de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het reglement van splitsing vastgesteld. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de Vereniging van Eigenaars.

3. Verplichtingen Koper

Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de Vereniging van Eigenaars uit de wet, de statuten en huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

De Akte van hoofdsplitsing en de akte van Ondersplitsing zijn gepubliceerd op de Website.

4. Verklaring(en) van Vereniging van Eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars afgegeven:

- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de Vereniging van Eigenaars is verschuldigd.
- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars.

Deze verklaringen, hierna tezamen te noemen: "**verklaring**", waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als bijlage (**bijlage 3**).

5. Aandeel reservefonds

In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de eventueel

aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van Vereniging van Eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van zevenhonderddrieënnegentig euro en vierenveertig cent (€ 793,44), waarvan blijkt uit de verklaring.

6. Verrekening (achterstallige financiële bijdrage Vereniging van Eigenaars)

De aan deze akte gehechte verklaring door of namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars afgegeven, bevat een opgave van de in dit artikel bedoelde bijdragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

7. Voorschotbijdrage

Blijkens de verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is ter zake van het Registergoed een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderddertien euro en vijfentachtig cent (€ 113,85) per maand.

8. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

9. Huishoudelijk reglement

Het door de Vereniging van Eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is gepubliceerd op de website.

Artikel 16

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.

- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 17

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

- 1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
- 2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 18

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n)

van levering. Gezien het hiervoor in artikel 17 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar de Akte van hoofdsplitsing en de Akte van ondersplitsing, waarin woordelijk het volgende staat vermeld:

"Omschrijving erfdiensbaarheden en bijzondere verplichtingen.

Van erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in gemelde aankomsttitel geen melding gemaakt."

In de hiervoor gemelde aankomsttitel (deel 6121 nummer 27), staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"6. Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt ten deze speciaal verwezen naar een akte van achtentwintig oktober negentienhonderd drieënvijftig verleden voor notaris H. Bruins ter standplaats Arnhem, bij afschrift overgeschreven en hypotheekkantore te Arnhem, diezelfde dag in deel 2649 nummer 160, en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"5. Het terrein mag uitsluitend gebezigd worden voor het bouwen en hebben van winkels, cafés en soortgelijke bedrijfsruimten op de begane grondverdieping.

Wat onder "soortgelijke bedrijfsruimten" wordt verstaan, staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat een garagebedrijf in ieder geval in de bebouwing mag worden opgenomen, mits niet meer dan een/derde deel van het front langs de Johan de Wittlaan door laatstgenoemde bedrijfsruimte in beslag genomen wordt.

Boven de begane grondverdieping moeten tenminste drie woonlagen worden aangebracht.

Langs de Johan de Wittlaan en de Hugo de Grootstraat mag een strook van een meter vijftig centimeter breedte niet bebouwd worden en moet als stoep of eigen trottoir worden aangelegd en onderhouden.

6. Bij niet nakoming van het sub 5. Bepaalde verbeurt de koopster voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan één of meer van deze bepalingen, telkens een boete van vijfhonderd gulden ten bate van de Gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders van Arnhem, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

7. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het onroerend goed moet het sub 5. en 6. bepaalde alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een

boete van tienduizend gulden voor de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden indien dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven."
al welke hiervoor aangehaalde bepalingen bij deze aan de koper worden opgelegd, die verklaarde al deze bepalingen op zich te nemen en wederom te zullen opleggen aan zijn opvolger in de eigendom."

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 19

Gebruik van het Registergoed

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde.

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem de dato zestien november tweeduizend eenentwintig, staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse

verkoop kan Koper de Gerechtigde en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 20

Bepalingen in verband met het invoeren van de huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de Verkoop er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het Registergoed, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 21

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

Artikel 22

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.

Artikel 23

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadselden.

Artikel 24

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze

Veiling op te maken nota van afrekening.

- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 25

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 26

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 27

Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

Artikel 28

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "**MIJN**" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

Artikel 29

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 30

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris

legitimieren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 31

Gegoeedheid

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 32

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 33

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de zesde werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 34

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 35

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper of de Gerechtigde. Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper of de Gerechtigde en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 36

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 37

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper of de Gerechtigde kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 38

Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

Artikel 39

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 37 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 40

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv

juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 41

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- tevens plaats via internet op de Website:
www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. Handleiding:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. Notaris:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. Openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. Registratie:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. Registratienotarissen:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen

en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermeld(e)n waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 42

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 43

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. exploot houdende bevel tot betaling;
3. de verklaring van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 44

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend om elf uur en veertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45549_kostenoverzicht koper - 20214169.pdf

Kostenoverzicht koper

versiedatum 11 november 2021

Onderpand: Johan de Wittlaan 267 3 te 6828 XM Arnhem / dossiernummer: 20214169**Datum veiling: 21 december 2021****Veilingkosten**

honorarium	€	5.445,00
recherchekosten Kadaster	€	54,45
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€	144,50
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€	24,15
Totale kosten	€	5.668,10

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00 (*)
Kosten akte de command	€	423,50 (*)

Maandelijke bijdrage VVE	€	113,85
Aandeel in reservefonds	€	793,44
Kosten eigendomsoverdracht (administratiekosten)	€	150,00

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper**.Inzetpremie is voor rekening van de **verkoper**.

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting. Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.