Pieter Vreedeplein 134, 5038BW TILBURG (46671)



Galerijwoning
appartement op 2e verdieping met berging in kelder

Beschrijving











Conform opgave van taxateur:

Galerijflat gelegen op de 2e verdieping. Betonskeletbouw, fundering op betonnen palen, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen verdiepingsvloer, houten/aluminium kozijnen, met dubbelglas. Het getaxeerde heeft een plat dak dat bedekt is met bitumen. Verwarming/ warm water door middel van HR combi-ketel en verwarming van badkamer door middel van vloerverwarming, de HR combi-ketel betreft een Vaillant uit
2008.

Complex:
Begane grond: toegang tot lift en trappenhuis
2e verdieping:
- Entree/hal, toegang tot galerij/binnenplaats door middel van enkele deur.
- Moderne luxe toiletruimte. voorzien van wandcloset en fonteintje
- Technische ruimte, voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en uitstortgootsteen. Deze ruimte heeft een opstelplaats voor een HR combi-ketel en aansluiting t.b.v. wasmachine
- Badkamer, voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, hangend toilet en wastafel.
- Slaapkamer 1.
- Slaapkamer 2.
- Woonkamer, voorzien van schuifpui, toegang tot balkon door middel van schuifpui.
- Halfopen moderne luxe keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. keramische kookplaat, oven, magnetron, koelkast, vriezer, afzuigkap en vaatwasser.

Op niveau -3 een berging.

Verkoper noch veilingnotaris kunnen instaan voor de juistheid van deze omschrijving, de koper kan daaraan dan ook geen rechten ontlenen.
De opgegeven inhoud van het object berust op een grove schatting.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 22 mei 2025
Inzet	donderdag 22 mei 2025 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 22 mei 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende

Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)



Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	2007
Kamers	4
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	105 m^2
Woninginhoud	250 m^3
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Uitleg: er zijn met de eigenaar/bewoner (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen. Bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. Daar is de eigenaar door de notaris meermaals (schriftelijk) op gewezen. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd en desgewenst door het notariskantoor kunnen worden begeleid. Op dat aanbod is (nog) geen reactie op ontvangen. Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip. Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden en tijdstippen van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf.
Soort eigendom	Overige
Gebruik	Bewoond









Kadastrale omschrijving	het (onder-onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2) met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 134, 5038 BW Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 79, uitmakende het onverdeeld driehonderd vijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel in de gemeenschap ---------- (zie voor de omschrijving van de gemeenschap de gepubliceerde bijzondere verkoopvoorwaarden)





Financieel

Lasten	VVE maandelijks, € 196,61 maandelijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 6.388,00 (per 16-04-2025 om 15:07 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 10-04-2025 om 09:25 uur)



Bijzonderheden



GEBRUIK – HUURBEDING
De woning wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar, die daar tevens als enige staat ingeschreven.
Hoewel Verkoper (de bank) niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het woning andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot de woning.
Ieder gebruik van de woning door anderen dan de eigenaar en de zijnen komt echter volledig voor risico van koper.
Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.



Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in de woning bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art 525 lid 3 Rv). Daarvoor

is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

OPKOOPBESCHERMING
Voor het gebied waarin de woning is gelegen is door de gemeente Tilburg in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. De WOZ-waarde van de woning ligt onder de voor de opkoopbescherming vastgestelde bovengrens. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Tilburg.

VVE
Er is een achterstand in de betalingen bij de Vereniging van Eigenaars, waarvoor de koper door zijn verkrijging aansprakelijk wordt. Zie daarvoor de uitleg onder ‘Financiën’ en hetgeen daarover in het document ‘Bijzondere voorwaarden’ is bepaald.
Per 1 april was de achterstand over die boekjaren € 1.373,03.

NADRUKKELIJK
geldt dat bieders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden










































DECATHLON




DECATHLON

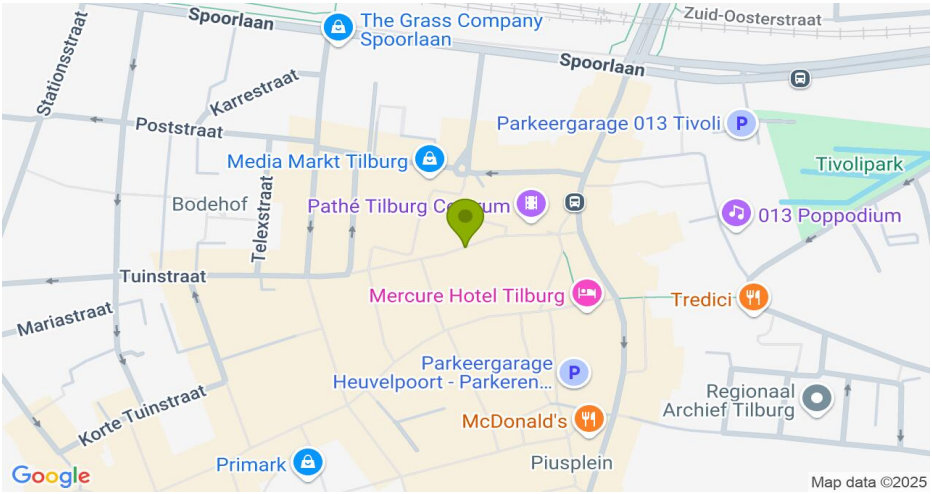


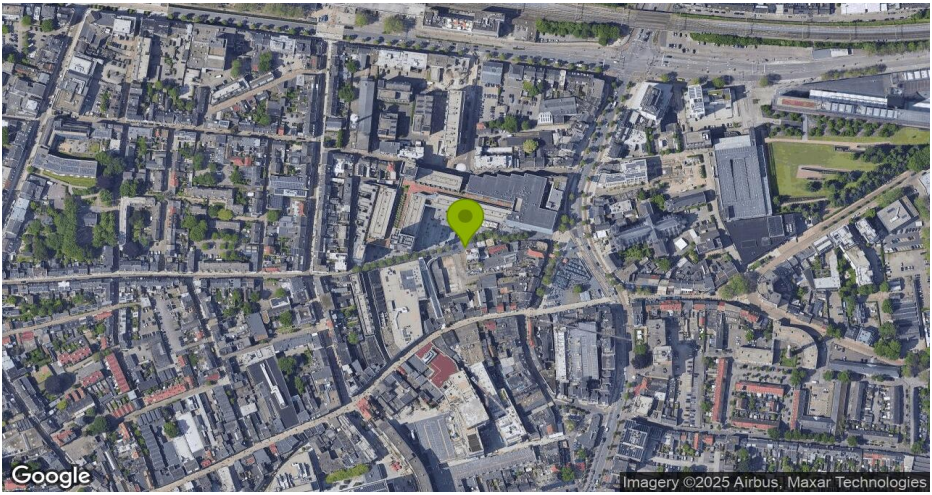

DECATHLON


Pieter Vreedeplein
DECATHLON


BLU




Spoorlaan
The Grass Company Spoorlaan
Zuid-Oosterstraat
Spoorlaan
Stationsstraat
Karrestraat
Poststraat
Parkeergarage 013 Tivoli
Media Markt Tilburg
Tivolipark
Bodehof
Telexstraat
013 Poppodium
Tuinstraat
Mercure Hotel Tilburg
Tredici
Mariastraat
Parkeergarage Heuvelpoort - Parkeren...
Regionaal Archief Tilburg
Korte Tuinstraat
McDonald's
Primark
Piusplein
Google
Map data ©2025


Google
Imagery ©2025 Airbus, Maxar Technologies

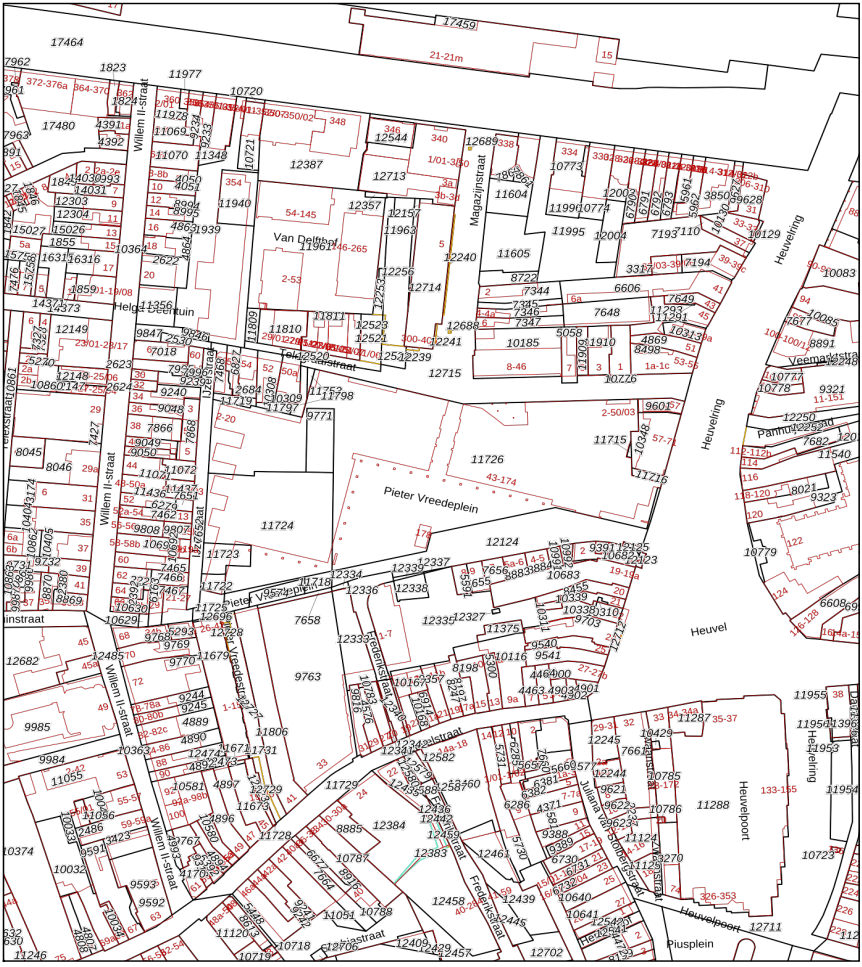
Kadastrale kaart

46519-kadastralekaart5038PieterVreedeplein.pdf

Vastgoedveiling Zuid

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chris van Beuzekom



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	M
Perceel	11722

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46519_BP Binnenstad 2010 - Kaart.pdf

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

Opnieuw zoeken

Pieter Vreedeplein 134, 5038BW Tilburg

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: Regels Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Tilburg, parapluplan waterberging & grondwaterbescherming
Bestemmingsplan - vastgesteld 27-05-2024 - geheel onherroepelijk in werking

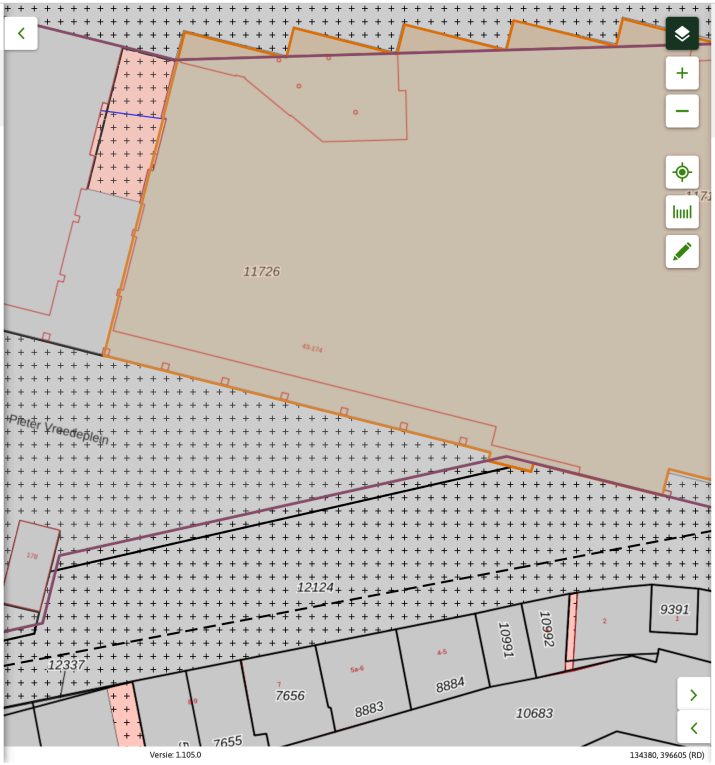
Omgevingsplan gemeente Tilburg
Omgevingsplan - In werking vanaf 01-03-2024

Voorbereidingsbesluit flitsbezorgers met darkstores
Voorbereidingsbesluit - vastgesteld 06-02-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Voorbereidingsbesluit flitsbezorgers met darkstores
Voorbereidingsbesluit - vastgesteld 06-02-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Omgevingsvergunning IJzerstraat 2-01
Omgevingsvergunning - vastgesteld 28-11-2022 - geheel in werking

Omgevingsvergunning IJzerstraat 2-01



Binnenstad 2010

Bestemmingsplan Tilburg

meer kenmerken

onherroepelijk 08-08-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (6)

- Waarde - Cultuurhistorie
- Waarde - Archeologie
- Centrum-Binnenstad
- Centrum-Binnenstad
- Verkeer-Verblijf
- Centrum-Horeca

Bouwaanduidingen (4)

- onderdoorgang
- onderdoorgang
- onderdoorgang
- onderdoorgang

Vastg

Pagina
Datum

Bijlage

46519_BP Binnenstad 2010 - 10e herziening - Kaart.pdf

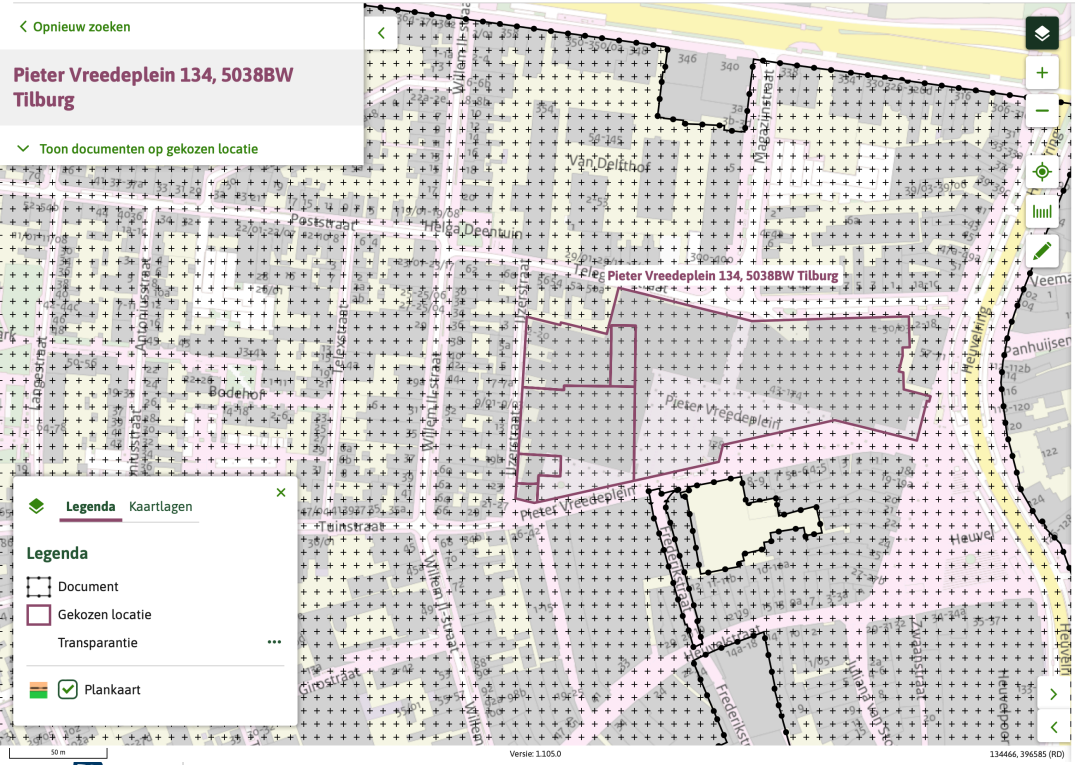
Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

Opnieuw zoeken

Pieter Vreedeplein 134, 5038BW Tilburg

Toon documenten op gekozen locatie



Binnenstad 2010, 10e herziening (appartementen)

Plekinfo | **Regels** | Toelichting | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd | Overig

Bekijk: Gekozen locatie

3.2 Artikel 6 Centrum - Horeca

De regels van artikel 6 Centrum - Horeca van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' worden als volgt gelezen:

a. in sublid 6.1.1 'Functies' wordt onderdeel l. vervangen als volgt:

l. wonen, met dien verstande dat sprake is van grondgebonden woningen

b. Aan sublid 6.5.1 'Strijdig gebruik' wordt toegevoegd een nieuw onderdeel e.:

e. Het gebruik van gebouwen voor gestapelde woningen is niet toegestaan. Hiervan zijn uitgezonderd gestapelde woningen die op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan legaal aanwezig waren, dan wel gestapelde woningen waarvoor op dat moment vergunning was aangevraagd en waarvoor op die aanvraag nadien de vergunning is verleend.

c. Aan lid 6.6 'Afwijken van de gebruiksregels' wordt een nieuw sublid 6.6.7 toegevoegd:

6.6.7 'Binnenplans afwijken t.b.v. gestapelde woningen groter dan 50m² gebruiksoppervlakte (GBO)'

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde onder sublid 6.1.1 onderdeel l. ten behoeve van gestapelde woningen met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van de woning groter dan 50m²GBO bedraagt.

d. Aan lid 6.6 'Afwijken van de gebruiksregels' wordt een nieuw sublid 6.6.8 toegevoegd:

6.6.8 'Binnenplans afwijken t.b.v. gestapelde woningen kleiner dan 50m² gebruiksoppervlakte (GBO)'

Vastg

Pagina
Datum:

Bijlage

46519_Akte hoofdsplitsing - Brondocument 52617-166-HYP4 onroerende zaken.pdf

OZ4 52617/166
IC 09-07-2007 10:30
Groningen mr. M. / F6155/JHx/LdV
20070709002682
38 volgbladen

F6155/JHx/LdV

AKTE VAN HOOFDSPLITSING
inzake
Pieter Vreedeplein te Tilburg

Heden, zes juli tweeduizend zeven, verschijnt voor mij, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris gevestigd te Amsterdam:
mevrouw mr. Frederike Lidewij de Vroom, geboren te Hilversum op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), met nummer B.V. 116.0993 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27194242, welke vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.**, kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27197284.
Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.
De comparant is mij, notaris, bekend.
De comparant verklaart:

Inhoud

Deze akte bestaat uit de volgende artikelen:

Artikel I Definities
Artikel II Registergoed, opstal en verkrijging
Artikel III Voornemen tot splitsing
Artikel IV Tekening
Artikel V Splitsing in appartementsrechten
Artikel VI Reglement
Artikel VII Splitsingsvergunning
Artikel VIII Bijlagen

Definities

Artikel I

I.1 In deze akte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder (in alfabetische volgorde):

1) **Grond:**

De grond als bedoeld in de definitie van het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3.

2) **Opstal**:
Een gebouwencomplex, bestaande uit:
1) een parkeergarage op niveau min drie en niveau min twee (-3 en -2) en een fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen;
2) commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping (-1 t/m +1) en technische ruimten op de elfde en veertiende verdieping, met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en een technische ruimte (niet overdekt) op de veertiende verdieping (+14);
3) een bioscoop, zalencentrum en horecaruimte op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4), met bijbehorende voorzieningen;
4) kantoorruimten casu quo commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen;
5) commerciële ruimten op niveau min één en de begane grond (-1 en 0), met bijbehorende voorzieningen;
6) commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen;
7) woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14) met bijbehorende bergingen op niveau min drie en op de begane grond (-3 en 0) en met overige bijbehorende voorzieningen;
8) openbaar gebied op de begane grond (0),

met toebehoren.

3) **PVO:**
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V. als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.

4) **Registergoed 1:**
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot 1 hectare negen aren éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

5) **Registergoed 2:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

6) **Registergoed 3:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

7) **Registergoed:**
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

8) **Tekening**:
De tekening als bedoeld in artikel IV.1, welke aan deze akte wordt gehecht.

Hypotheken 4

I.2 Hoofden van artikelen of onderdelen daarvan en de inhoudsopgave zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden en inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Registergoed, opstal en verkrijging

Artikel II

II.1 PVO is eigenaar van het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3.

II.2 PVO heeft Registergoed 1 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.3 PVO heeft Registergoed 2 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 134, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.4 PVO heeft Registergoed 3 verkregen door inschrijving op achtentwintig juni tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 52536, nummer 64, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten van een afschrift van de op zevenentwintig juni tweeduizend zeven voor de waarnemer van mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koop en de overeenkomst van levering te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek; en
3) een verklaring dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koop van het verkochte niet van toepassing is.

II.5 PVO realiseert thans op de Grond de Opstal.

Voornemen tot splitsing

Artikel III

PVO heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op het Registergoed en de Opstal en tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

Tekening

Artikel IV

Hypotheken 4

IV.1 De Grond en de Opstal en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een tekening, bestaande uit elf (11) bladen.

IV.2 Op de Tekening is binnen de begrenzing van elk onderscheiden gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, een nummer in Arabische cijfers aangegeven van de index van het appartementsrecht waarin is begrepen het uitsluitend gebruik van de begrensde gedeelten waarin dat nummer is vermeld.

IV.3 Op grond van de Tekening heeft de bewaarder van het kadaster en de openbare registers op één juni tweeduizend zeven de complexaanduiding: 11727-A vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten

Artikel V

V.1 PVO splitst bij dezen het Registergoed en de Opstal in de volgende appartementsrechten, ieder kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A:

1) Het appartementsrecht met index 1, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de kelder op niveau min drie en niveau min twee (-3 en -2) en de fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Telegraafstraat 20 (openbaar parkeren) en IJzerstraat 20 (fietsenstalling) te Tilburg.
2) Het appartementsrecht met index 2, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping (-1 tot en met +1), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, waaronder begrepen de technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en de technische (niet overdekte) ruimte op de veertiende verdieping (+14), plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 43, 49, 50, 51, 80, 81, 83, 85, 149, 150, 152, 155, 157, 160, 161, 163, 165, 167 en 169 te Tilburg.
3) Het appartementsrecht met index 3, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bioscoop c.a. op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 174 te Tilburg.
4) Het appartementsrecht met index 4, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten casu quo commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Telegraafstraat 20 te Tilburg.
5) Het appartementsrecht met index 5, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op niveau min één en op de begane grond (-1 en 0), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 172 te Tilburg.
6) Het appartementsrecht met index 6, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 170 te Tilburg.
7) Het appartementsrecht met index 7, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en

0) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers), Pieter Vreedeplein 45-48 (alle nummers), 52-79 (alle nummers) en 88-148 (alle nummers) en Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg.

8) Het appartementsrecht met index 8, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het openbaar gebied op de begane grond (0) met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat te Tilburg.

V.2 PVO is eigenaar van alle appartementsrechten.

Reglement

Artikel VI

VI.1 PVO stelt bij deze vast het op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op zestien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 15416, nummer 160, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te Breda. Het reglement luidt als in artikel VI.3 vermeld.

VI.2 Bij de vaststelling van het reglement is wat betreft het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) uitgangspunt geweest dat de rechten en verplichtingen van de eigenaar van dit appartementsrecht zoveel mogelijk gelijk dient te zijn aan de situatie dat het openbaar gebied niet in de splitsing in appartementsrechten zou zijn betrokken. Voor ter zake specifiek opgenomen bepalingen wordt verwezen naar de volgende (gedeelten van) artikelen van het reglement: Artikel 2.2.1, Artikel 2.2.2 (onder d), Artikel 2.5, Artikel 3.3, de Artikelen 8.2.2-8.2.3, Artikel 10.5, Artikel 13.2, Artikel 17.9, Artikel 20.10, Artikel 23A, Artikel 25.2, Artikel 26.7, de Artikelen 28.2.1-28.2.6, Artikel 29.10a, Artikel 35.5, Artikel 37.3 en Artikel 39.11.

VI.3 Indeling Reglement

A. Definities en algemene bepalingen
Artikelen 1 tot en met 7

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

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikelen 9 en 10

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen
Artikelen 11 tot en met 14

E. Verzekeringen
Artikel 15

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
Artikelen 16 tot en met 24

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten
Artikelen 25 tot en met 33
H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte
Artikel 34
I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikelen 35 tot en met 38
J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte
Artikel 39
K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten
Artikelen 40 en 40A
L. Overtredingen
Artikel 41
M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
(i) Algemene Bepalingen
Artikelen 42 tot en met 44
(ii) De vergadering
Artikelen 45 tot en met 52A
(iii) Het bestuur
Artikelen 53 tot en met 56
(iv) Raad van commissarissen en commissies
Artikelen 57 en 58
N. Huishoudelijk Reglement
Artikel 59
O. Wijziging van de akte
Artikel 60
P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging
Artikel 61
Q. Geschillenbeslechting
Artikel 62
R. Index
Artikel 63
S. Slotbepalingen
Artikel 64
T. Overgangsbepalingen
Artikel 65

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

a) **Akte:**
De akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

a') **Artikel:**
Een artikel van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.

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.

d) **Boekjaar:**
Het boekjaar van de Vereniging.

d') **Commerciële Ruimten/Algemeen**
De commerciële ruimten in het Gebouw, behoudens Commerciële Ruimten/Fitness en Commerciële Ruimten/Leisure, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 43, 49, 50, 51, 80, 81, 83, 85, 149, 150, 152, 155, 157, 160, 161, 163, 165, 167 en 169; de commerciële ruimten zijn op de Tekening aangegeven met het cijfer twee (2).

d") **Commerciële Ruimten/Fitness:**
De commerciële ruimten in het Gebouw op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, gelegen in Registergoed Oost aan het Pieter Vreedeplein, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 170; de commerciële ruimten zijn op de Tekening aangegeven met het cijfer zes (6).

d"') **Commerciële Ruimten/Leisure:**
De commerciële ruimten in het Gebouw op niveau min één en op de begane grond (-1 en 0), met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, gelegen in Registergoed Oost aan zowel het Pieter Vreedeplein als de Heuvelring, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 172; de commerciële ruimten zijn op de Tekening aangegeven met het cijfer vijf (5).

e) **Eigenaar:**
De gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, 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:**
De opstal die in de onderhavige splitsing is betrokken.

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 Burgerlijk Wetboek.

h) **Gemeenschap:**
De in de splitsing betrokken goederen.

i) **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
Die gedeelten van het Gebouw en/of de Grond met toebehoren, die blijkens het Reglement of de Tekening 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) **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**
Alle aan het Gebouw en de Grond met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.

l) **Grond:**
(Het recht op) de grond (dat) die in de splitsing is betrokken.

m) **Huishoudelijk Reglement:**
Het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 59 zoals dit na vaststelling of na wijziging luidt.

n) **Jaarrekening:**
De jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting.

o) **Jaarverslag:**
Het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid.

p) **Onderappartementsrecht:**
Een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing.

q) **Ondereigenaar:**
De Eigenaar van een Onderappartementsrecht.

r) **Onderreglement:**
Het voor de Ondersplitsing geldende reglement van splitsing.

s) **Ondersplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

t) **Ondervereniging:**
De vereniging van eigenaars ontstaan bij de Ondersplitsing.

u) **Onder Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende appartementsrecht bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

v) **Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van het Gebouw en/of de Grond met toebehoren, dat/die blijkens het Reglement of de Tekening bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

w) **Raad van Commissarissen:**
De raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek.

w') **Registergoed Oost:**
Het gedeelte van de grond dat in de onderhavige splitsing is betrokken en gelegen is tussen de doorgang naar de Telegraafstraat en de Heuvelring (en maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11276).

x) **Reglement:**
Het onderhavige reglement zoals dit ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

Hypotheken 4

y) **Reservefonds:**
Het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

z) **Tekening:**
De tekening op grond waarvan door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de complexaanduiding is vastgesteld, op welke tekening het Gebouw en/of de Grond en de Privé Gedeelten zijn weergegeven, zoals die tekening ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

aa) **Vereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 42.

ab) **Vergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

ac) **Voorzitter:**
De voorzitter van de Vergadering.

1.2 Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.

1.3 Waar in het Reglement achter de volgende appartementsrechten de volgende teksten zijn vermeld, dient zulks uitsluitend ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die teksten kan geen enkel recht worden ontleend. Het gaat om:

1) appartementsrecht met index 1: de tekst luidende: (parkeergarage/fietsenstalling);
2) appartementsrecht met index 2: de tekst luidende: (commerciële ruimten/ algemeen);
3) appartementsrecht met index 3: de tekst luidende: (bioscoop c.a.);
4) appartementsrecht met index 4: de tekst luidende: (kantoor-/commerciële ruimten);
5) appartementsrecht met index 5: de tekst luidende: (commerciële ruimten/leisure);
6) appartementsrecht met index 6: de tekst luidende: (commerciële ruimten/fitness);
7) appartementsrecht met index 7: de tekst luidende: (woningen);
8) appartementsrecht met index 8: de tekst luidende: (openbaar gebied).

Artikel 2

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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2.1 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is eveneens niet toegestaan.
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld, met dien verstande dat die nadere regels niet gelden voor het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) indien de Eigenaar van dat appartementsrecht niet met die nadere regels voor dat appartementsrecht heeft ingestemd.

2.2.2 In ieder geval worden geuren, muziek en geluiden die voortvloeien uit een normaal gebruik van het Privé Gedeelte van:

a) het appartementsrecht met index 1 als parkeergarage en fietsenstalling;
b) ieder van de appartementsrechten met indices 2, 4, 5 en 6 als winkel en/of kantoor casu quo commerciële ruimten en/of fitness;
c) het appartementsrecht met index 3 als bioscoop, zalencentrum en horecaruimte; en
d) het appartementsrecht met index 8 als openbaar gebied,

niet beschouwd als onredelijke hinder als bedoeld in Artikel 2.2.1.

2.3 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 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.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en van zijnentwege aanwezige derden de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

2.5 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) kan, gezien het gebruik/karakter van zijn Privé Gedeelte (openbaar gebied), niet te allen tijde invloed uitoefenen op het (normale) gebruik daarvan.

Artikel 3

3.1 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 als bedoeld in Artikel 2.2 voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel of aan van zijnentwege aanwezige derden kan worden toegerekend.

3.2 Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben de schade of hinder als bedoeld in Artikel 3.1 te voorkomen of te beperken.

3.3 Voor de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) wordt het zinsgedeelte uit Artikel 3.1 " aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel of aan van zijnentwege aanwezige derden kan worden toegerekend " gelezen als "aan hemzelf of zijn ondergeschikten of van degenen die van hem vergunning hebben gekregen bepaalde activiteiten op het openbaar gebied te ontplooien, kan worden toegerekend".

Artikel 4

4.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar.

4.2 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

6.1 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.

6.2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld dienen te worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in een Privé Gedeelte ten behoeve van een ander Privé Gedeelte.

Artikel 7

7.1 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.

7.2 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten mag eerst worden uitgeoefend, en elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond mag eerst worden verricht, nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

7.3 De rechten voortvloeiende uit een in de Artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte bepaalde.

7.4 Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 8

8.1 De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor driehonderdvierendertig/éénduizendste (334/1.000e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/ algemeen) voor driehonderdvijf/éénduizendste (305/1.000e) aandeel;
3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 3 (bioscoop c.a.) voor negenenzeventig/éénduizendste (79/1.000e) aandeel;
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciële ruimten) voor vier/éénduizendste (4/1.000e) aandeel;
5) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor éénenveertig/éénduizendste (41/1.000e) aandeel;
6) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) voor vijfentwintig/éénduizendste (25/1.000e) aandeel;
7) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) voor éénhonderdnegentig/éénduizendste (190/1.000e) aandeel;
8) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) voor tweeëntwintig/duizendste (22/1.000e) aandeel.

De in dit Artikel 8.1 vermelde gerechtigdheid berust op een gewogen gemiddelde van de

(per heden geschatte) economische waarde van de appartementsrechten en de (per heden geschatte) oppervlakten van de Privé Gedeelten, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten bijlage, opgesteld door PVO.

8.2.1 De Eigenaars zijn voor de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.

8.2.2 Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, een en ander behoudens voor zover in de Artikelen 8.5 en 8.6 ten aanzien van die Eigenaars anders is bepaald.

8.2.3 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) is niet verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn. Indien de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) als gevolg van het zijn van mede-eigenaar of mede-bezitter van het Gebouw en de Grond met toebehoren een (mede) aansprakelijkheid of verplichting heeft die hij niet zou hebben indien het openbaar gebied niet in de splitsing zou zijn betrokken, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 7.

8.3 Indien een erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, geldt voor de verdeling van de canon/retributie over de Eigenaars hetgeen met de eigenaar van de Grond daarover is overeengekomen.

8.4 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het Reglement van Ondersplitsing.

8.5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 8.2.2 geldt wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn, het volgende:

a) Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de breukdelen als vermeld in Artikel 8.1, zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 bij te dragen naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

b) Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van dit Privé Gedeelte verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé Gedeelte of voor een ander Privé Gedeelte.

c) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder c, en wel in de volgende verhouding:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor één/vierde (1/4e) aandeel; en
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor drie/vierde (3/4e) aandeel.

d) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 5 (commerciële ruimten/algemeen, bioscoop c.a. en commerciële ruimten/leisure) zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) en ter zake van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik als bedoeld in Artikel 9.1 onder h), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder d), en wel ieder voor éénderde (1/3) aandeel.

e) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 4, 5 en 6 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder i), en wel in de volgende verhouding:
1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor driehonderdvierendertig/zevenhonderdnegende (334/709e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/zevenhonderdnegende (305/709e) aandeel;
3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciële ruimten) voor vier/ zevenhonderdnegende (4/709e) aandeel;
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor éénenveertig/zevenhonderdnegende (41/709e) aandeel; en
5) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) voor vijfentwintig/zevenhonderdnegende (25/709e) aandeel.

f) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 4, 5 en 6 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) en ter zake van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik als bedoeld in Artikel 9.1 onder h), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder j) en k), en wel in de volgende verhouding:
1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/driehonderdvijfenzeventigste (305/375e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciële ruimten) voor vier/driehonderdvijfenzeventigste (4/375e) aandeel;
3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor éénenveertig/driehonderdvijfenzeventigste (41/375e) aandeel; en
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) voor vijfentwintig/driehonderdvijfenzeventigste (25/375e) aandeel.

Hypotheken 4

g) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) en ter zake van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik als bedoeld in Artikel 9.1 onder h), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder l) en wel in de volgende verhouding:
   1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor driehonderdvierendertig/zeshonderdnegenendertigste (334/639e) aandeel; en
   2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/zeshonderdnegenendertigste (305/639e) aandeel.

h) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 7 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder m) en wel in de volgende verhouding:
   1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/vierhonderdvijfennegentigste (305/495e) aandeel; en
   2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) voor éénhonderdnegentig/vierhonderdvijfennegentigste (190/495e) aandeel.

i) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 5 en 7 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder n) en wel in de volgende verhouding:
   1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/vijfhonderdzesendertigste (305/536e) aandeel;
   2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor éénenveertig/vijfhonderdzesendertigste (41/536e) aandeel; en
   3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) voor éénhonderdnegentig/vijfhonderdzesendertigste (190/536e) aandeel.

j) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder o) en wel in de volgende verhouding:
   1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor twee/derde (2/3e) aandeel; en
   2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor één/derde (1/3e) aandeel.

k) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 5 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder p) en wel in de volgende verhouding:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor twee/derde (2/3e) aandeel; en
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor één/derde (1/3e) aandeel.

l) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 4, 5, 6 en 7 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) ter zake van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de drogeblusleiding en de hogedrukblusleiding als bedoeld in Artikel 17.1 onder g) en wel in de volgende verhouding:
1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor driehonderdvierendertig /achthonderdnegenennegentigste (334/899e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) voor driehonderdvijf/achthonderdnegenennegentigste (305/899e) aandeel;
3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciële ruimten) voor vier/achthonderdnegenennegentigste (4/899e) aandeel;
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) voor éénenveertig/achthonderdnegenennegentigste (41/899e) aandeel;
5) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) voor vijfentwintig/achthonderdnegenennegentigste (25/899e) aandeel; en
6) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) voor éénhonderdnegentig/achthonderdnegenennegentigste (190/899e) aandeel.

8.6 Uitsluitend de desbetreffende Eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn Privé Gedeelte en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, te dragen.
Uitsluitend de desbetreffende Eigenaars zijn verplicht in alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op hun Privé Gedeelten en niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, bij te dragen en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

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

9.1 Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a 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 dit Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a);
c) die welke voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen;
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 13.3;
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 kosten verband houdende met het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i) 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;
j) de schulden en kosten van de Vereniging.

9.2 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 41.

Artikel 10

10.1 Er wordt een Reservefonds gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds wordt geen andere bestemming gegeven, tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6, dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2 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 (5) jaren. Is die periode langer dan vijf (5) jaren dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien.

10.3 Het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4 Over gelden van het Reservefonds kan slechts door het Bestuur tezamen met de Voorzitter, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

10.5 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) is niet verplicht bij te dragen in het Reservefonds. In verband hiermee kan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 evenmin rechten doen gelden op (uitkeringen uit) het Reservefonds.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

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 zijn onderscheiden:
a) de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1;
b) de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in de Artikelen 10.2 en 10.3;
c) toevoegingen aan het Reservefonds; en
d) de baten bedoeld in Artikel 9.2.

11.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het totaalbedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van voorschotbijdrage verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

11.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van de bedoelde voorschotbijdrage 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.

11.4 Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdragen voor een Boekjaar zijn vastgesteld, moet elke Eigenaar de laatstelijk voor hem vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.
Deze voorschotbijdrage wordt verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 11.2 vastgestelde voorschotbijdrage.
Een overschot wordt binnen één (1) maand aan de Eigenaars gerestitueerd, tenzij de Vergadering anders besluit. Een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 12

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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11.1.

12.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 45.2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering.
De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 58.2 ter vergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening.

12.3 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 de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

12.4 Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 12.3 treedt de definitieve bijdrage in de plaats van de in Artikel 11.2 bedoelde voorschotbijdrage.
Indien deze voorschotbijdrage de definitieve bijdrage te boven gaat, zal het verschil binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan de Eigenaar worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.
Indien de definitieve bijdrage de voorschotbijdrage te boven gaan, moet de Eigenaar het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 13

13.1 Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering elk jaar mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

13.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars - met uitzondering van de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) -, ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmede verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

13.3 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 13A

13A.1 Het Bestuur zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maandelijks aan die Eigenaar verstrekken:

a) een kopie van de facturen betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening is gebracht;
b) een overzicht van de facturen waarop uiteindelijk ook het totaal van de door de Vereniging verschuldigde vergoedingen exclusief omzetbelasting en het totaal van de door de Vereniging aan derden verschuldigde omzetbelasting is vermeld; alsmede
c) een schriftelijk opgave van het aandeelpercentage in die facturen dat op grond van het bepaalde in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6 voor rekening van die Eigenaar komt.

13A.2 Het Bestuur zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering

van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan die Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in dit Reglement bepaalde te zijnen laste komt.

13A.3 Indien een Eigenaar een factuur op zijn naam heeft ontvangen als bedoeld in Artikel 13A.2 en de Vereniging desondanks vervolgens voor de betaling van de desbetreffende schulden en kosten, al dan niet verhoogd met boeten, schaden en interessen, wordt aangesproken, is die Eigenaar verplicht hetgeen de Vereniging alsdan dient te betalen op eerste vordering van het Bestuur aan de Vereniging te voldoen. Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14

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.

14.2 In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit Reglement niet anders is bepaald.

14.3 Indien een recht van vruchtgebruik of van gebruik en/of bewoning op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:

a) de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;
b) de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; en
c) de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering,

tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

15.1 Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). 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.

15.2 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering.
Het verzekerd bedrag van de opstalverzekering moet overeenstemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, inclusief sloop- en opruimkosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

15.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 15.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien

het bepaalde in Artikel 15.5 wordt nageleefd.

15.4 De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 15.1 eerste zin uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars.
Deze gelden blijven steeds bestemd voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek dient de uitkering van het aandeel van de Eigenaar die 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, te geschieden aan de verzekeraar.

15.5 Het Bestuur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 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 lid 4 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 elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.",
dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) is aangepast.

15.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat, voor zover het bepaalde in Artikel 15.4 niet van toepassing is, uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kan geschieden met toestemming van degene die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek heeft.

15.7 Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin hij op grond van Artikel 8.2 juncto Artikel 8.5 verplicht is bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als

bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte bedoeld in artikel 5:119 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 premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

16.1 De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.

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

Artikel 17

17.1 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a) De Grond, voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte, en de funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte van het Gebouw.

b) De vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte of tussen Privé Gedeelten, met uitzondering van de zaken (gevels, kozijnen, puien en dergelijke) als bedoeld in letter a van de Artikelen 17.2 en 17.8 voor zover deze een scheiding vormen tussen het gedeelte van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) dat gelegen is onder de arcades en de Privé Gedeelten van de appartementsrechten met de indices 1 en 7.

c) Het dak van het gedeelte van de Commerciële Ruimten/Algemeen dat is gelegen midden op het Pieter Vreedeplein en het naastgelegen trappenhuis van de parkeergarage.

d) De entree op de begane grond van Registergoed Oost aan de kant van de Heuvelring ten behoeve van de Commerciële Ruimten/Leisure op niveau min één (-1), de Commerciële Ruimten/Algemeen op de eerste verdieping (+1) en de bioscoop c.a. op de eerste verdieping (+1), alsmede:

1) de voor de entree gelegen bestrating;

2) het bijbehorende trappenhuis naar de eerste verdieping (+1);
3) de bijbehorende gevel en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk;
4) het bijbehorende dak op de eerste verdieping (+1; ook voor zover gelegen boven het trappenhuis van de Commerciële Ruimten/Leisure); en
5) de bijbehorende isolerende voorzieningen.

e) De plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte.

f) De isolerende voorziening in of aan de onder a), b) en c) omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken.

g) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, drogeblusleiding, hogedrukblusleiding, voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.

h) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.

i) De installatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de rook- en branddetectie van het Gebouw met uitzondering van de ruimten voor de bioscoop c.a. en de woonruimten, voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.

j) De pompinstallatie van het sprinklersysteem van het Gebouw met uitzondering van de ruimten voor de bioscoop c.a., woonruimten (daaronder niet begrepen de containerruimten van de woonruimten), de parkeergarage en de fietsenstalling.

k) De zich op de begane grond bevindende installatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van het centrale verwarmings- en koelingsysteem van het Gebouw met uitzondering van de ruimten voor de bioscoop c.a., woonruimten, de parkeergarage en de fietsenstalling, voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.

l) 1) De ruimten op de begane grond en op min twee (-2) niveau voor de installatie van de ventilatie van de parkeergarage en de sprinklerinstallatie van de Commerciële ruimten/Algemeen.
2) De ruimten voor de noodstroomaggregaten van de parkeergarage en de Commerciële ruimen/Algemeen op min twee (-2) niveau.
3) De schacht tussen de hiervoor onder 1) en 2) bedoelde ruimten.
4) De hiervoor onder 1) en 2) bedoelde installaties en noodstroomaggregaten met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken.

m) De leidingschachten voor de woningen en de Commerciële Ruimten/Algemeen:
1) gelegen bij het trappenhuis van de loftwoningen; en
2) gelegen bij het trappenhuis van de Hoge Torenwoningen.

n) De leidingschacht voor de woningen, de Commerciële Ruimten/Algemeen en de

Commerciële Ruimten/Leisure gelegen bij de personenlift van de Commerciële Ruimten/Leisure.

o) Het dak (het kelderdek/ de constructie) met de daarbij behorende waterkerende laag onder het openbaar gebied en boven de Commerciële Ruimten/Algemeen op het niveau min één (-1).

p) Het dak (het kelderdek/ de constructie) met de daarbij behorende waterkerende laag onder het openbaar gebied en boven de Commerciële Ruimten/Leisure op het niveau min één (-1).

17.2 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling.

b) De op- en afrit van de parkeergarage en/of de fietsenstalling.

c) De trappenhuizen en de schachten van de liften van uitsluitend de parkeergarage en/of fietsenstalling.

d) De deuren als bedoeld in de Artikelen 29.10 onder a) en 29.12 onder a), de daarbij behorende deurkozijnen en het hang- en sluitwerk van die deuren.

e) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:

1) de ventilatie van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling;
2) de detectie en bestrijding van koolmonoxide / autogas (CO/LPG) van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling;
3) de ontruiming van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling;
4) de liften van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling;
5) het toegangs- en uitgangs(controle) systeem van uitsluitend de parkeergarage en/of de fietsenstalling.

f) De luifel van de fietsenstalling.

g) Het ventilatierooster in de vloer van de parkeergarage op min twee (-2) niveau.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling).

17.3 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Algemeen.

b) De leidingen, voorzieningen en overige werken van het sprinklersysteem die aangesloten zijn op de pompinstallatie als bedoeld in Artikel 17.1 onder j), met uitzondering van die gedeelten die uitsluitend dienstbaar zijn aan de kantoor-/commerciële ruimten behorend tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 4, de Commerciële Ruimten/Leisure en/of de Commerciële Ruimten/Fitness.

c) Het dak met de daarbij behorende waterkerende laag onder de woonstraat op het niveau plus twee (+2) van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Algemeen op het niveau plus één (+1).

Hypotheken 4

d) Het dak op de tweede verdieping (+2) van het trappenhuis en de liftschachten van de Commerciële Ruimten/Algemeen die zijn gelegen in de noordoost hoek op Registergoed Oost.

d') Het dak op de elfde verdieping (+11) van de technische ruimte van de Commerciële Ruimten/Algemeen.

d'') Het dak met de daarbij behorende waterkerende laag op de veertiende verdieping (+14) van de Hoge Toren (uitgezonderd de zich rondom het dak bevindende gevels).

e) De bestrating op de begane grond onder de arcades en de afwerklagen aan de onderzijde van de verdiepingsvloer boven de arcades en aan de kolommen van de arcades, ook voor zover de arcades niet zijn gesitueerd vóór de Commerciële Ruimten/Algemeen, behoudens voor zover de arcades zijn gesitueerd voor de Commerciële Ruimten/Leisure of voor de Commerciële Ruimten/Fitness.

f) De trappenhuizen en de schachten van de goederenliften en van de roltrappen van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Algemeen.

g) De deuren als bedoeld in de Artikelen 29.4 onder a) en 29.14 onder a), de daarbij behorende deurkozijnen en het hang- en sluitwerk van die deuren.

h) De ruimten voor:
   1) de energievoorzieningen;
   2) de machines voor de liften en de roltrappen;
   3) de vuilcontainers;
   4) de hydrofoor; en
   5) overige collectieve voorzieningen,

   van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Algemeen.

i) De isolatie onder de scheidingsvloer (is de - gemeenschappelijke - constructieve betonvloer) tussen enerzijds de parkeergarage op niveau min twee (-2) en anderzijds de Commerciële Ruimten/Algemeen op niveau min één (-1).

j) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   1) de energievoorzieningen;
   2) de liften en de roltrappen;
   3) de hydrofoor;
   4) de ventilatie; en
   5) het vuilwater,

   van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Algemeen;

k) 1) De zich in de technische ruimte op de elfde en/of veertiende verdieping (+11 en/of +14) bevindende installatie met de behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van het verwarmings- en koelingsysteem van de Commerciële Ruimten/Algemeen.

   2) De leidingen, voorzieningen en overige werken van het verwarmings- en koelingsysteem die aangesloten zijn op de installatie als bedoeld in Artikel 17.1 onder k) en op de installatie als bedoeld in Artikel 17.3 onder k)1), met uitzondering van die gedeelten die uitsluitend dienstbaar zijn aan de kantoor-/commerciële ruimten behorend tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 4, de Commerciële Ruimten/Leisure en/of de

Commerciële Ruimten/Fitness.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen).

17.4 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de bioscoop c.a..
b) De daken met de dakbedekkingen van uitsluitend de bioscoop c.a.
c) De trappenhuizen en de schachten van de liften van uitsluitend de bioscoop c.a.
d) De leidingschachten van uitsluitend de bioscoop c.a.
e) De deuren als bedoeld in Artikel 29.15 onder a), de daarbij behorende deurkozijnen en het hang- en sluitwerk van die deuren.
f) De ruimten voor:
   1) de energievoorzieningen;
   2) de machines voor de liften;
   3) de vuilcontainers; en
   4) overige voorzieningen,

   van uitsluitend de bioscoop c.a..
g) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   1) de energievoorzieningen; en
   2) de liften,

   van uitsluitend de bioscoop c.a.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 (bioscoop c.a.).

17.5 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de kantoor-/commerciële ruimten.
b) Het trappenhuis van uitsluitend de kantoor-/commerciële ruimten.
c) De deuren als bedoeld in Artikel 29.13 onder a), de daarbij behorende deurkozijnen en het hang- en sluitwerk van die deuren.
d) De leidingen, voorzieningen en overige werken van:
   1) het sprinklersysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder b) voor zover uitsluitend dienstbaar aan de kantoor-/commerciële ruimten; en
   2) het verwarmings- en koelingsysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder k), voor zover uitsluitend dienstbaar aan de kantoor-/commerciële ruimten.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciële ruimten).

17.6 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet

gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Leisure.

b) De leidingen, voorzieningen en overige werken van:
   1) het sprinklersysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder b) voor zover uitsluitend dienstbaar aan de Commerciële Ruimten/Leisure; en
   2) het verwarmings- en koelingsysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder k), voor zover uitsluitend dienstbaar aan de Commerciële Ruimten/Leisure.

c) De trappenhuizen en de schachten van de liften van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Leisure.

d) De isolatie onder de scheidingsvloer (is de - gemeenschappelijke - constructieve betonvloer) tussen enerzijds de parkeergarage op niveau min twee (-2) en anderzijds de Commerciële Ruimten/Leisure op niveau min één (-1).

e) De bestrating op de begane grond onder de arcade voor zover die arcade is gesitueerd vóór de Commerciële Ruimten/Leisure en de afwerklagen aan de onderzijde van de verdiepingsvloer boven die arcade en aan de kolommen van die arcade.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure).

17.7 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de Commerciële Ruimten/Fitness.

b) De bestrating op de begane grond onder de arcade voor zover die arcade is gesitueerd vóór de Commerciële Ruimten/Fitness en de afwerklagen aan de onderzijde van de verdiepingsvloer boven die arcade en aan de kolommen van die arcade.

c) De leidingen, voorzieningen en overige werken van:
   1) het sprinklersysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder b) voor zover uitsluitend dienstbaar aan de Commerciële Ruimten/Fitness; en
   2) het verwarmings- en koelingsysteem die aangesloten zijn op de leidingen als bedoeld in Artikel 17.3 onder k), voor zover uitsluitend dienstbaar aan de Commerciële Ruimten/Fitness.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness).

17.8 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

a) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk van uitsluitend de woonruimten, alsmede de gevel rondom het dak op de veertiende verdieping (+14) van de Hoge Toren als bedoeld in Artikel

17.3 onder d'').

b) De entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen.

c) De woonstraat op de tweede verdieping (+2) met de daarbij behorende toegangstrappen en de daarbij behorende toegangshekken op de begane grond.

d) De leidingschachten van uitsluitend de woningen.

e) De borstweringen, de balkonconstructies, de bordessen, de galerijen, de terrassen, de hallen, de gangen, de hellingbanen, de algemene bergingen en de fietsenbergingen van uitsluitend de woningen.

f) De deuren als bedoeld in Artikel 29.3 onder a) en 29.8 onder a), de daarbij behorende deurkozijnen en het hang- en sluitwerk van die deuren.

g) De ruimten voor:
   1) de energievoorzieningen;
   2) de machines voor de liften;
   3) de vuilcontainers;
   4) de hydrofoor; en
   5) overige collectieve voorzieningen,

   van uitsluitend de woningen.

h) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   1) de liften; en
   2) de hydrofoor,

   van uitsluitend de woningen.

i) Het dak van de IJzerstraatwoningen, de Pleinwoningen, de Stadswoningen, de Lage Torenwoningen, de Loftwoningen en de Hofwoningen en van de daarbij behorende trappenhuizen en liftschachten.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 (woningen).

17.9 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:
De werken en voorzieningen boven het dak (het kelderdek/ de constructie inclusief waterkerende laag) op niveau min één (-1) voor zover daarboven het openbaar gebied is gelegen.
Deze zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

17.10 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden eveneens niet gerekend:

a) De plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich bevinden in een Privé Gedeelte.

b) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor/van:
   1) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van een Privé Gedeelte;
   2) de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé Gedeelte;
   3) de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van een Privé Gedeelte;

4) de inbraakdetectie van een Privé Gedeelte.

c) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, voor zover uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.

d) De rookkanalen, dienstbaar aan een Privé Gedeelte, dat is voorzien van een open vuur- of haardinstallatie.

e) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.11 Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het bepaalde in Artikel 17.1 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

17.12 Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de bepalingen als aangehaald in Artikel 64.

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

20.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of 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.

20.2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin is de Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede aan hem in gebruik wordt gegeven.
Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 van overeenkomstige toepassing.

20.3 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 5 (commerciële ruimten/algemeen, bioscoop c.a., commerciële ruimten/leisure) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder d) volgens de bestemming daarvan.

20.4 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de

Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 1, 2, 4, 5 en 6 (parkeergarage/fietsenstalling, commerciële ruimten/algemeen, kantoor-/commerciële ruimten, commerciële ruimten/leisure, commerciële ruimten/fitness) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder i) volgens de bestemming daarvan.

20.5.1 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 2, 4, 5 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, kantoor-/commerciële ruimten, commerciële ruimten/leisure, commerciële ruimten/fitness) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder j) en k) volgens de bestemming daarvan, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 20.5.2.

20.5.2 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 20.5.1 hebben ook de Eigenaars en Gebruikers van het appartementsrecht met index 7 (woningen) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder j) volgens de bestemming daarvan, maar uitsluitend ten behoeve van de containerruimten op niveau min drie (-3).

20.6 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 1 en 2 (parkeergarage/fietsenstalling en commerciële ruimten/algemeen) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder c) en l) volgens de bestemming daarvan.

20.7 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 2 en 7 (commerciële ruimten/algemeen en woningen) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder m) volgens de bestemming daarvan.

20.8 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 2, 5 en 7 (commerciële ruimten/algemeen, commerciële ruimten/leisure en woningen) het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder n) volgens de bestemming daarvan.

20.9 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in de Artikelen 20.1 en 20.2 dient iedere Eigenaar en Gebruiker te dulden de aanwezigheid ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Gebouw - van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in Gemeenschappelijke Gedeelten ten behoeve van een Privé Gedeelte.

20.10 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in de Artikelen 20.1 en 20.2 en in aanvulling op het bepaalde in Artikel 20.9 zijn de Eigenaar en Gebruiker van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) bevoegd tot het hebben en houden van een kermistrafo in de gemeenschappelijke ruimte naast het oostelijk expeditiehof dan wel, indien de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 dit wenst, in een in overleg met het Bestuur vast te stellen ander Gemeenschappelijk Gedeelte.

20.11 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de

Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 1, 2, 4, 5, 6 en 7 het (mede)gebruik van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de drogeblusleiding en hogedrukblusleiding als bedoeld in Artikel 17.1 onder g) volgens de bestemming daarvan.

Artikel 21

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

21.2 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.

21.3 De Vergadering kan tot de handelingen als bedoeld in de Artikelen 21.1 en 21.2 toestemming verlenen.

21.4 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 21.2 en 21.3 is de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/ fietsenstalling) bevoegd zonder toestemming van de Vergadering bewegwijzering aan te brengen aan de onderkant van de scheidingsvloer (is de - gemeenschappelijke - constructieve betonvloer) tussen enerzijds de parkeergarage op niveau min twee (-2) en anderzijds de daarboven gelegen ruimten op niveau min één (-1).

21.5 Indien bij het aanbrengen, het onderhoud of de vernieuwing van deze bewegwijzering, ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid, schade wordt toegebracht aan de scheidingsvloer is de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) verplicht de gezamenlijke Eigenaars de schade te vergoeden die zij daardoor lijden.

21.6 Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen).

21.7 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde ruimten zijn opgesteld.
De afvoer van vuilnis en dergelijke zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

22.1 Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering is verboden.

22.2 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw of een Privé Gedeelte 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.

Hypotheken 4

22.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 22.2 is ieder van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 5 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, commerciële ruimten/leisure en commerciële ruimten/fitness) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden en vlaggen aan:

a) de buitengevel van zijn Privé Gedeelte;

b) de onderzijde van de verdiepingsvloer boven de arcades voor zover de arcades zijn gelegen vóór zijn Privé Gedeelte; en

c) de kolommen van de arcades voor zover de arcades zijn gelegen vóór zijn Privé Gedeelte.

Deze voorwerpen mogen niet uitsteken tot voor de buitengevel van het direct daarboven of daarnaast gelegen Privé Gedeelte.

Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé Gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.

Voorts dient het bepaalde in Artikel 7 in acht genomen te worden.

22.4 Indien bij het aanbrengen, het onderhoud of de vernieuwing van naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden, ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid, schade wordt toegebracht aan:

a) de scheidingsvloer als bedoeld in Artikel 22.3 onder b); of

b) de kolommen als bedoeld in Artikel 22.3 onder c) of de afwerklagen daarvan,

is de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de gezamenlijke Eigenaars de schade te vergoeden die zij daardoor lijden.

22.5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 22.2 is ieder van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 3 en 4 (bioscoop c.a. en kantoor-/commerciële ruimten) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en vlaggen aan de buitengevel van zijn Privé Gedeelte.

Deze voorwerpen mogen niet uitsteken tot voor de buitengevel van het direct daarboven of daarnaast gelegen Privé Gedeelte.

Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé Gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.

Voorts dient het bepaalde in Artikel 7 in acht genomen te worden.

22.6 In afwijking van het bepaalde in Artikel 22.2 is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden en verwijzingsborden aan de buitengevel.

Deze voorwerpen mogen niet uitsteken tot voor de buitengevel van het direct daarboven of daarnaast gelegen Privé Gedeelte.

Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het parkeerbedrijf en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.

Voorts dient het bepaalde in Artikel 7 in acht genomen te worden.

22.7 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 een Privé Gedeelte bevinden.

Artikel 23

23.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

23.2 In afwijking van het bepaalde Artikel 23.1 is ieder van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 4, 5 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, kantoor-/commerciële ruimten, commerciële ruimten/leisure en commerciële ruimten/fitness) bevoegd:

a) de buitengevels/puien die zijn Privé Gedeelte omsluiten naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd;
b) zijn Privé Gedeelte, voor zover daarboven geen Privé Gedeelte van een ander appartementsrecht is gelegen, overigens naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd,

mits de constructie van het Gebouw niet wordt gewijzigd.

23.3 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 22.7 is de Eigenaar en Ondereigenaar die gerechtigd is tot een Privé Gedeelte of een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte of een Onder Privé Gedeelte van een ander (ondergesplitst) appartementsrecht waartoe hij als Eigenaar of Ondereigenaar gerechtigd is, na verkregen toestemming van het Bestuur bevoegd de tussen die (Onder) Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswanden of (gemeenschappelijke) vloeren geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden of vloeren (nog) niet zijn aangebracht of eerder verwijderd zijn – verwijderd te houden.
Indien deze scheidingswanden of vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het Gebouw, behoeft de technische uitvoering de voorafgaande toestemming van de Vergadering.

23.4 Een aan een Eigenaar of Ondereigenaar overeenkomstig het bepaalde in Artikel 23.3 verleende bevoegdheid eindigt zodra die Eigenaar of Ondereigenaar of diens rechtsopvolger geen Eigenaar of Ondereigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende (Onder) Privé Gedeelten.
Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar of Ondereigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende (Onder) Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of vloeren van de (Onder) Privé Gedeelten, tenzij het Bestuur toestemming heeft verleend op grond van het bepaalde in Artikel 23.7, welke toestemming geen voortzetting is van de eerder door het Bestuur verleende toestemming.

23.5 Van het voornemen tot en het tijdstip van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar of Ondereigenaar schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

23.6 Zowel de Eigenaar of Ondereigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 23.3 is verleend als zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in de Artikelen 23.3, 23.4 en 23.5.

23.7 Indien twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Onder Privé Gedeelten van verschillende ondergesplitste appartementsrechten bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende Ondereigenaars toebehoren, is het bepaalde in de Artikelen 23.3, 23.4 en 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.8 Zowel de Ondereigenaars aan wie de toestemming op grond van het bepaalde in Artikel 23.7 zijn verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in Artikel 23.7.

23.9 Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 23.3 tot en met 23.6 van overeenkomstige toepassing.

23.10 Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.7 en 23.8 van overeenkomstige toepassing.

23.11 Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 20.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in Artikel 23.3 tot en met 23.6 van overeenkomstige toepassing.'

23.12 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 22.7 en 23.1 is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (Commerciële Ruimten/Algemeen) bevoegd:

1) de (gemeenschappelijke) vloer tussen het Privé Gedeelte van dit appartementsrecht op niveau min twee (-2) en het ondergelegen Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling); en
2) de (gemeenschappelijke) vloer tussen het Privé Gedeelte van dit appartementsrecht op niveau min één (-1) en het ondergelegen Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling),

gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige vloer (nog) niet is aangebracht of eerder verwijderd is – verwijderd te houden ten behoeve van het aanleggen van (putten voor) een lift, rolbaan of roltrap, mits:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 daartoe vooraf overeenstemming heeft bereikt met de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1; en
2) de hechtheid van het Gebouw daardoor niet in gevaar kan worden gebracht.

Voorts dient het bepaalde in Artikel 7 in acht genomen te worden.

Artikel 23A

23A.1 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 22.1 en 22.2 en Artikel 23.1 is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van werken als onderdeel van het openbaar gebied, het openbaar gebied in te richten en wijzigingen aan te

brengen aan die werken en inrichting, mits hij ervoor zorgdraagt dat die werken en inrichting of wijzigingen daaraan geen schade zullen veroorzaken aan het gedeelte van het Gebouw dat aanwezig is onder of naast die werken of inrichting, noch op andere wijze schade of lekkage zal veroorzaken aan het Gebouw.

23A.2 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) is verplicht passende maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het plaatsen van verkeersborden, (al dan niet wegneembare) paaltjes of hekken, om te voorkomen dat het openbaar gebied:

1) zwaarder wordt belast dan de onderliggende constructie van het Gebouw toestaat; of
2) wordt gebruikt door ongeautoriseerd verkeer.

Artikel 24

24.1 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

24.2 De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

25.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:

1) voor het appartementsrecht met index 1: parkeren voor personenauto's of kleinere voertuigen of rijwielen;
2) voor het appartementsrecht met index 2: commerciële ruimten;
3) voor het appartementsrecht met index 3: bioscoop, zalencentrum en horecaruimte;
4) voor het appartementsrecht met index 4: kantoorruimten casu quo commerciële ruimten;
5) voor het appartementsrecht met index 5: commerciële ruimten;
6) voor het appartementsrecht met index 6: commerciële ruimten;
7) voor het appartementsrecht met index 7: woonruimten, wat betreft de lofts (Pieter Vreedeplein 45-48) woonruimten al dan niet met kantoor- en/of atelierruimten aan huis (onverminderd het bepaalde in Artikel 7.2);
8) voor het appartementsrecht met index 8: openbaar gebied.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering.

In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

25.2 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader geregeld worden, met uitzondering van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

25.3 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

26.1 De vloerbedekking van de Privé Gedeelten, bestemd tot bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, 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.

26.2 Indien in het Privé Gedeelte van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, bioscoop c.a. en commerciële ruimten/fitness) voor zover gelegen onder of naast de woningen, een harde vloerbedekking wordt aangebracht, dient die vloerbedekking ten minste te voldoen aan de door de overheid daaraan gestelde eisen ten tijde van de aanbrenging.

26.3 De maximale geluidsproductie in het Privé Gedeelte van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, bioscoop c.a. en commerciële ruimten/fitness), voor zover gelegen onder of naast de woningen, mag niet hoger zijn dan de daaraan door de overheid gestelde eisen, tenzij voldoende extra voorzieningen zijn aangebracht waardoor alsnog voldaan wordt aan de door de overheid gestelde eisen ten tijde van de aanbrenging.

26.4 In het Huishoudelijk Reglement kunnen regels worden vastgesteld ter zake van het aanbrengen en aangebracht houden van voorzieningen die noodzakelijk zijn in het kader van:

1) het beperken of voorkomen van geluidsoverlast tussen Privé Gedeelten, behoudens schriftelijke ontheffing van het Bestuur; en
2) het beperken of voorkomen van branddoorslag of brandoverslag tussen Privé Gedeelten of tussen een Privé Gedeelte en in de nabijheid gelegen gebouwen, behoudens schriftelijke ontheffing van zowel de brandweer als het Bestuur.

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

26.6 Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet bestemd zijn.
De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

26.7 Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte) het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) zijn verplicht, indien activiteiten op het plein (Pieter Vreedeplein) worden georganiseerd (zoals bijvoorbeeld een kermis), er voor zorg te dragen dat die activiteiten geen onredelijke hinder voor de ondernemers in de commerciële ruimten teweegbrengt en die commerciële ruimten en de woningen gewoon bereikbaar blijven.

Artikel 27

27.1 De opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigde of verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend toegestaan aan de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) de appartementsrechten met indices 2, 4, 5 en 6 (commerciële ruimten/algemeen, kantoor-/commerciële ruimten, commerciële ruimten/leisure en commerciële ruimten/fitness):

1) na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is

gemeld bij de verzekeraar;

2) nadat de van overheidswege voorgeschreven vergunningen voor die opslag zijn verleend;

3) nadat voldaan is aan de voorschriften die ter zake van de verleende vergunningen zijn gesteld met betrekking tot de inrichting van de ruimte(n), waarin de opslag geschiedt.

Voor de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) de overige appartementsrechten is de opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, verontreinigde of verontreinigende stoffen niet toegestaan.

27.2 Voor zover ten gevolge van de opslag of de inrichting van een Privé Gedeelte door de Vereniging of door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door haar/hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd, is de Eigenaar van het Privé Gedeelte waarin de opslag geschiedt verplicht aan de Vereniging dan wel aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere te vergoeden..

Artikel 28

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

1) herstel, vernieuwing en vervanging;
2) schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk;
3) het onderhoud van de plafonds en overige afwerklagen van de vloeren en wanden en het onderhoud van de afwerklagen van de buitenruimten;
4) het onderhoud van de privé kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
5) het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17.1.

28.2.1 Onder het openbaar gebied op de begane grond, welke deel uitmaakt van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied), is een waterkerende laag ten dienste van de daken (kelderdek) van het Privé Gedeelte op niveau min een (-1) van:

1) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) aanwezig; deze waterkerende laag is gemeenschappelijk;
2) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) aanwezig; deze waterkerende laag is gemeenschappelijk.

28.2.2 In verband met het bepaalde in Artikel 28.1 is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) verplicht er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van het openbaar gebied als bedoeld in Artikel 28.2.1 géén schade wordt veroorzaakt aan de waterkerende lagen als bedoeld in Artikel 28.2.1 .Ook overigens is het de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 verboden bij de inrichting, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van het openbaar gebied als bedoeld in Artikel 28.2.1 de werking van het afschot van het onderliggende dak te wijzigen.

28.2.3 De vervanging van (een gedeelte van) een in Artikel 28.2.1 bedoelde waterkerende laag is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) die waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen, deel uitmakende van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied), zullen zijn verwijderd.

28.2.4 Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) de in Artikel 28.2.1 bedoelde waterkerende laag dient te worden vervangen, dan maakt het Bestuur - al dan niet op verzoek van de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) respectievelijk de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) - dit ten minste zes (6) maanden vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

28.2.5 In de situatie als bedoeld in Artikel 28.2.4 draagt de Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied), indien sprake is van vervanging van (een gedeelte van) de waterkerende laag onder het openbaar gebied, er zorg voor dat voor zijn rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor vervanging in aanmerking komende gedeelte van) een waterkerende laag als bedoeld in Artikel 28.2.1 bevindende werken en voorzieningen zijn verwijderd uiterlijk op het in Artikel 28.2.4 bedoelde tijdstip van de noodzakelijke vervanging, opdat het Bestuur de waterkerende laag (op het betreffende gedeelte) kan vervangen.

28.2.6 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied), het Bestuur en de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) respectievelijk de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de werkzaamheden die aan de werkzaamheden als bedoeld in Artikel 28.2 zijn verbonden, binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de desbetreffende Eigenaars en het Bestuur minst bezwarende wijze en in overleg met die Eigenaars en het Bestuur plaatsvinden.

28.3.1 Onder de woonstraat op de tweede verdieping (+2), welke deel uitmaakt van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 7 (woningen), is een waterkerende laag ten dienste van de daken van het Privé Gedeelte op de eerste verdieping (+1) van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) aanwezig. Deze waterkerende laag maakt deel uit van het appartementsrecht met index 2.

28.3.2 In verband met het bepaalde in Artikel 28.1 zijn de Eigenaar en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) verplicht er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van de woonstraat als bedoeld in Artikel 28.3.1 géén schade wordt veroorzaakt aan de waterkerende laag als bedoeld in Artikel 28.3.1 Ook overigens is het de Eigenaar en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) van het appartementsrecht met index 7 (woningen) verboden bij de inrichting, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de woonstraat als bedoeld in Artikel 283.1 de werking van het afschot van het onderliggende dak te wijzigen.

28.3.3 De vervanging van (een gedeelte van) de in Artikel 28.2.1 bedoelde waterkerende laag is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) die waterkerende laag bevindende werken en voorzieningen, deel uitmakende van het Privé Gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 7 (woningen), zullen zijn verwijderd.

28.3.4 Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) de in Artikel 28.3.1 bedoelde waterkerende laag dient te worden vervangen, dan maakt de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) dit ten minste zes (6) maanden vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7

(woningen).

28.3.5 In de situatie als bedoeld in Artikel 28.3.4 draagt de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen), indien sprake is van vervanging van (een gedeelte van) de waterkerende laag onder de woonstraat, er zorg voor dat voor zijn rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor vervanging in aanmerking komende gedeelte van) de waterkerende laag als bedoeld in Artikel 28.3.1 bevindende werken en voorzieningen zijn verwijderd uiterlijk op het in Artikel 28.3.4 bedoelde tijdstip van de noodzakelijke vervanging, opdat de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) de waterkerende laag (op het betreffende gedeelte) kan vervangen.

28.3.6 De Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) en de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de werkzaamheden die aan de werkzaamheden als bedoeld in Artikel 28.3 zijn verbonden, binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de andere Eigenaar minst bezwarende wijze en in overleg met de andere Eigenaar plaatsvinden.

28.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die zaken zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

28.5 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 vergoed dan wel met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

28.6 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.

28.7 Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker, indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

28.8 Mede in verband met het bepaalde in Artikel 28.1:

1) is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) bevoegd en verplicht, geheel voor eigen rekening en risico, ontsieringen (zoals graffiti) welke door derden zijn aangebracht aan de kolommen van de in Artikel 17.3 onder e) bedoelde arcades te verwijderen, mits daarmee geen schade wordt toegebracht aan die kolommen en de (eventuele) bekleding van die kolommen;
2) is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) bevoegd en verplicht, geheel voor eigen rekening en risico, ontsieringen (zoals graffiti) welke door derden zijn aangebracht aan de kolommen van de in Artikel 17.6 onder e)

bedoelde arcade te verwijderen, mits daarmee geen schade wordt toegebracht aan die kolommen en de (eventuele) bekleding van die kolommen; en

3) is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) bevoegd en verplicht, geheel voor eigen rekening en risico, ontsieringen (zoals graffiti) welke door derden zijn aangebracht aan de kolommen van de in Artikel 17.7 onder b) bedoelde arcade te verwijderen, mits daarmee geen schade wordt toegebracht aan die kolommen en de (eventuele) bekleding van die kolommen;

4) is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woningen) verplicht, geheel voor eigen rekening en risico, ontsieringen (zoals graffiti) welke door derden zijn aangebracht aan de gevels van de entrees als bedoeld in artikel 17.8 onder b) op de begane grond onder de arcades te verwijderen.

De verwijdering van een hiervoor bedoelde ontsiering dient plaatsgevonden te hebben binnen twee (2) weken nadat die ontsiering is aangebracht casu quo geconstateerd.
Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in Artikel 29.19.

Artikel 29

29.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken als bedoeld in de Artikelen 17.1 en 17.11 te gedogen.

29.2 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 6 zijn de volgende gedoogsituaties van toepassing.

29.3 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op niveau min drie en min twee en de begane grond (-3, -2 en 0) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 zoals aangegeven op de Tekening;

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 via de onder a) bedoelde deuren naar en vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1; en

c) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 op de begane grond via de onder b) bedoelde deur en de entree van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 naar het openbaar gebied, het Pieter Vreedeplein.

29.4 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op niveau min twee (-2) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 via de onder a) bedoelde deuren naar en vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing.

29.5 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar, Gebruiker en bezoekers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) kosteloos in geval van nood kunnen vluchten vanuit het trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 (woningen) via de entree als bedoeld in Artikel 29.3 onder c) naar het openbaar gebied, het Pieter Vreedeplein.

29.6 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) is verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) kosteloos voor eigen rekening de isolatie als bedoeld in Artikel 17.3 onder j) verkrijgt en heeft. De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 is niet bevoegd afwerklagen te hebben, te houden en te onderhouden op deze isolatie. De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 is wel bevoegd onder de isolatie als bedoeld in Artikel 17.3 onder j) een verlaagd plafond te verkrijgen en te hebben. Indien bij onderhoud of vernieuwing van dit verlaagd plafond, ondanks de grootste mogelijke zorgvuldigheid, schade wordt toegebracht aan deze isolatie, is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 verplicht de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 de schade te vergoeden die hij daardoor lijdt.

29.7 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) is verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) kosteloos voor eigen rekening de isolatie als bedoeld in Artikel 17.6 onder d) verkrijgt en heeft. De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 is niet bevoegd afwerklagen te hebben, te houden en te onderhouden op deze isolatie. De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 is wel bevoegd onder de isolatie als bedoeld in Artikel 17.6 onder d) een verlaagd plafond te verkrijgen en te hebben. Indien bij onderhoud of vernieuwing van dit verlaagd plafond, ondanks de grootste mogelijke zorgvuldigheid, schade wordt toegebracht aan deze isolatie, is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 verplicht de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 de schade te vergoeden die hij daardoor lijdt.

29.8 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten / algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) de appartementsrechten met indices 1 en 7 (parkeergarage/fietsenstalling en woningen) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgen en hebben: deuren in de muren op de begane grond (0) tussen het eigen Privé Gedeelte en het gedeelte van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 dat gelegen is onder de arcades; en

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het eigen appartementsrecht op de begane grond via de onder a) bedoelde deuren en het gedeelte van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 dat gelegen is onder de arcades naar het openbaar gebied, het Pieter Vreedeplein.

29.9 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker

van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op niveau min één, de begane grond en de eerste verdieping (-1, 0 en +1) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 via de onder a bedoelde deuren naar en vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.

29.10 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op niveau min één en de begane grond (-1 en 0) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 via de onder a) bedoelde deuren naar en vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.

29.10a De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: een meterkast met deur op de begane grond van het paviljoen op het plein zoals aangegeven op de Tekening;

b) voor eigen rekening verkrijgt en heeft kabels en leidingen en/of andere voorzieningen ten behoeve van de meterkast bedoeld onder a) in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2;

c) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 8 en de onder b) bedoelde kabels en leidingen of andere voorzieningen via het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.

29.11 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op niveau min één (-1) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) kunnen komen en gaan vanuit en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 via de onder a) bedoelde deur, het trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 naar de begane grond (0) en vervolgens via het gedeelte van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) dat gelegen is onder de arcade naar het openbaar

gebied, het Pieter Vreedeplein.

29.12 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 4 (kantoor-/commerciele ruimten) casu quo index 6 (commerciële ruimten/fitness) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: een deur in de muur op de eerste verdieping (+1) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 4 casu quo index 6 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 4 casu quo index 6 via de onder a) bedoelde deur en de vluchtgang en het vluchttrappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2, gelegen in de noordoost hoek van Registergoed Oost, naar de openbare straat, de Telegraafstraat.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 zijn verplicht de vluchtweg als bedoeld onder b) in stand te houden.

29.12a De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) kan worden en is aangesloten op de elektriciteitsinstallatie, de installatie voor verwarming en koeling en het sprinklersysteem van de commerciële ruimten in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 en zich daartoe leidingen, voorzieningen en overige werken (zullen) bevinden in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.
De Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 6 stellen in onderling overleg vast of en zo ja welke vergoeding de Eigenaar van het appartementsrecht met index 6 aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verschuldigd als bijdrage in onderhoud, herstel en vernieuwing van de installaties en systemen en het verbruik.

29.12b De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met respectievelijk index 4 (kantoor-/commerciële ruimten) en index 5 (commerciële ruimten/leisure) kan worden en is aangesloten op de installatie voor verwarming en koeling en het sprinklersysteem van de commerciële ruimten in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 en zich daartoe leidingen, voorzieningen en overige werken (zullen) bevinden in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2.
De Eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 4 respectievelijk 5 stellen in onderling overleg vast of en zo ja welke vergoeding de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4 respectievelijk index 5 aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verschuldigd als bijdrage in onderhoud, herstel en vernieuwing van de installaties en systemen en het verbruik.

29.13 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op de eerste verdieping

(+1) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 via de onder a) bedoelde deuren en:
   1) de trappenhuizen van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 naar de openbare straat, het Pieter Vreedeplein, dan wel naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 gelegen onder de arcade; of
   2) een gedeelte van de trap welke komt vanaf de woonstraat op de tweede verdieping naar de openbare straat, de Telegraafstraat.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 zijn verplicht de vluchtwegen als bedoeld onder b) in stand te houden.

29.13a De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: een deur in de muur op de eerste verdieping (+1) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 6 en het trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 6 via de onder a) bedoelde deur en het trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 via het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 als bedoeld in Artikel 29.17 naar de openbare straat, het Pieter Vreedeplein.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 zijn verplicht de vluchtweg als bedoeld onder b) (in hun eigen Privé Gedeelte) in stand te houden.

29.14 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 3 (bioscoop c.a.) kosteloos:

a) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muren op de tweede verdieping (+2) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 zoals aangegeven op de Tekening; en

b) in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 via de onder a) bedoelde deuren en de woonstraat op de tweede verdieping en de bijbehorende trappen naar het openbaar gebied, de Telegraafstraat en de IJzerstraat.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 zijn verplicht de vluchtwegen als bedoeld onder b) in stand te houden.

29.15 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars en Gebruikers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) en de door hen aangewezen personen kosteloos gebruik maken van het voor bewoners vrij

toegankelijke gedeelte van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 7 om te gaan naar en komen van:
1) de technische ruimte en het dak als bedoeld in Artikel 17.3 onder d');
2) het dak als bedoeld in Artikel 17.3 onder d''),
ten behoeve van het plaatsen, onderhouden, herstellen en vernieuwen van technische installaties casu quo het dak.

29.16 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 3 (bioscoop c.a.) kosteloos voor eigen rekening voorzieningen verkrijgt en heeft in het gebied van de arcade, deel uitmakend van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5.
Indien bij het aanbrengen, het onderhoud of de vernieuwing van deze voorzieningen, ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid, schade wordt toegebracht aan het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 is de desbetreffende Eigenaar verplicht de Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 de schade te vergoeden die hij daardoor lijdt.

29.17 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 6 (commerciële ruimten/fitness) kosteloos in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 6 via het trappenhuis van de woningen als bedoeld in Artikel 29.13a en het voorportaal en het gebied onder de arcade van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 naar de openbare straat, het Pieter Vreedeplein.
De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 zijn verplicht deze vluchtweg (in hun eigen Privé Gedeelte) in stand te houden.

29.18 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimten/leisure):
a) kosteloos voor eigen rekening verkrijgt en heeft: deuren in de muur op de begane grond (0) tussen het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2 zoals aangegeven op de Tekening; en
b) gebruik maken van het expeditiehof van het appartementsrecht met index 2, gelegen aan de openbare straat, de Telegraafstraat, voor de expeditie van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 5 via de onder a) bedoelde deuren, waaronder is begrepen het parkeren in het expeditiehof van voertuigen van waaruit of waarnaar geëxpediteerd wordt gedurende de expeditie.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 zijn verplicht het expeditiehof als bedoeld onder b) in stand te houden.
De perioden waarin de expeditie als bedoeld onder b) plaats kan vinden, worden door de Eigenaars en Gebruikers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met indices 2 en 5 in onderling overleg vastgesteld.
De Eigenaar van het appartementsrecht met index 5 is aan de Eigenaar van het

appartementsrecht met index 2 voor het gebruik van het expeditiehof een vergoeding verschuldigd gelijk aan vier/veertiende (4/14e) aandeel in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het expeditiehof en de daarbij behorende toegangsvoorzieningen.

29.19 De Eigenaars en Gebruikers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met index 5 (commerciële ruimten/leisure) en index 6 (commerciële ruimten/fitness) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) in verband met de eenheid van uitstraling van de arcades als bedoeld in de Artikelen 17.3 onder e), 17.6 onder e) en 17.7 onder b) het onderhoud uitvoert aan de bestrating op de begane grond onder de arcades, de afwerklagen aan de onderzijde van de verdiepingsvloer boven de arcades en aan de kolommen van de arcades, een en ander als bedoeld in de Artikelen 17.6 onder e) en 17.7 onder b), waartoe de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 ook verplicht is. Onder dit onderhoud is begrepen het verwijderen van de ontsieringen als bedoeld in Artikel 28.8 onder 2) en 3).
Het tijdstip en de wijze waarop en de kosten waarvoor het onderhoud zal plaatsvinden, zal tijdig door de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 in overleg met de Eigenaars en Gebruikers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met index 5 (commerciële ruimten/leisure) en index 6 (commerciële ruimten/fitness) worden vastgesteld.
De Eigenaars en Gebruikers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met indices 5 en 6 zijn aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor het onderhoud een vergoeding verschuldigd, gelijk aan de in redelijkheid gemaakte kosten van onderhoud van hun Privé Gedeelten.

29.20 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 7 (woonruimten) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars en Gebruikers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) voor zover het de bewonersparkeerplaatsen betreft gebruik maken van de twee liften welke gaan van niveau min drie (-3) naar de begane grond om te komen van en te gaan naar de begane grond naar / en van de bewonersparkeerplaatsen op niveau min drie (-3).
De Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) is aan de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 (woonruimten) voor het gebruik van de liften een vergoeding verschuldigd gelijk aan dertig/zeventigste (30/70e) aandeel in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van:

1) de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van die liften; en
2) de bij die liften behorende toegangsvoorzieningen.

Indien de Eigenaar van het appartementsrecht met index 7 voor zijn aandeel in deze kosten een Reservefonds vormt, is de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 verplicht voor zijn aandeel in deze kosten eveneens een Reservefonds te vormen.

29.21 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage/fietsenstalling) is verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 2 (commerciële ruimten/algemeen) kosteloos kunnen komen van en gaan naar het voorportaal van het trappenhuis op de begane grond van het appartementsrecht met index 2.

Artikel 30

30.1 Een Privé Gedeelte, met inbegrip van de gedeelten en zaken die daarvan deel uitmaken op grond van de Artikelen 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9 of 17.10, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

30.2 Het bepaalde in Artikel 30.1 geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte 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 en onverminderd het bepaalde in Artikel 8.2.3.

Artikel 31

31.1 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 en onverminderd het bepaalde in Artikel 8.2.3.

31.2 Alle zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, maken deel uit van het andere Privé Gedeelte en zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte.

Artikel 32

32.1 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

Artikel 33

Het in de Artikelen 26 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

34.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

34.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen.

34.3 Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

Artikel 35

35.1 Een Eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven. De Eigenaar is verplicht, indien het Bestuur dit verzoekt, een kopie of uittreksel van deze schriftelijke verplichting aan het Bestuur ter hand te stellen.

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

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

35.3 Het bepaalde in de Artikelen 35.1 en 35.2 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd of de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek anders beslist.

35.4 De Eigenaar zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

35.5 Het bepaalde in de Artikelen 35.1 tot en met 35.4 geldt niet voor het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

Artikel 36

36.1 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.

36.2 De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 37

37.1 De Gebruiker die zonder dat hij de verplichting als bedoeld in Artikel 35.1 aanvaard heeft of opgelegd heeft gekregen 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.

37.2 Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte van) het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten worden ontzegd.

37.3 Het bepaalde in de Artikelen 37.1 en 37.2 geldt niet voor het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

Artikel 38

De Artikelen 35 tot en met 37 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 39

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

1) de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

2) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
3) door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
4) zijn financiële verplichten jegens de Vereniging niet nakomt,

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing andermaal een of meer van de gedragingen als hiervoor vermeld verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de maatregel als bedoeld in Artikel 39.2.

39.2 Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in Artikel 39.1 nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt, alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.

39.3 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.

39.4 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 52.5 en 52.6.

39.5 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de houders van een op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheek gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

39.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 39.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

39.7 Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.6 op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1.

39.8 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar of Gebruiker voortvloeiend uit de wet, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.

39.9 Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft, een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 39.1 respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal moeten nemen, in welk geval die vergadering van Ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in dit artikel.

39.10 Het in de Artikelen 39.1 tot en met 39.9 bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

Hypotheken 4

39.11 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.10 geldt niet voor het appartementsrecht met index 8 (openbaar gebied).

K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten

Artikel 40

40.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van het beperkte recht van vruchtgebruik en de vestiging of beëindiging van het beperkte recht van gebruik en/of bewoning.
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.

40.2 Een overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, bij het vruchtgebruik en bij het recht van gebruik en/of bewoning voor zover deze rechten de vruchtgebruiker/gebruiker en/of bewoner aangaan.

40.3 Na overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 moet de nieuwe Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval deze overdracht een vestiging inhoudt van een vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning:
1) houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt;
2) kan deze mededeling ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers ingeschreven akte van vestiging.

40.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 zijn voor de ter zake van 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.

40.5 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 52.7 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 52.5 en 52.6 die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

40.6 Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

40.7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de Artikelen 40.1, 40.4 en 40.5 voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

40.8 Indien de Vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

40.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking

van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 40A

40A.1 Op een appartementsrecht kan het beperkte recht van erfpacht worden gevestigd. Op het Privé Gedeelte van een appartementsrecht kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek de beperkte rechten van erfpacht en opstal worden gevestigd.

40A.2 Ingeval van vestiging van erfpacht:

1) worden de krachtens de wet, het Reglement, een eventueel Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter;
2) is de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen en komen deze in de onderlinge verhouding tussen de erfpachter en de Eigenaar voor rekening van de erfpachter; en
3) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de erfpachter, tenzij in de erfpachtbepalingen anders is bepaald.

40A.3 Ingeval van vestiging van een recht van opstal:

1) laat dit onverlet al hetgeen in het Reglement is bepaald, onder meer het bepaalde in de Artikelen 22 tot en met 28;
2) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de Eigenaar, tenzij in de opstalbepalingen anders is bepaald.

40A.4 Bij vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van de erfpacht en het recht van opstal is:

1) het bepaalde in Artikel 40.2 en 40.3 van overeenkomstige toepassing; en
2) indien in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal is bepaald dat de erfpachter/opstaller niet hoofdelijk aansprakelijk is naast de Eigenaar voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen, het bepaalde in de Artikelen 40.1 en 40.4 tot en met 40.9 van overeenkomstige toepassing.

L. Overtredingen

Artikel 41

41.1 Bij overtreding of niet-nakoming van één van de 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.

41.2 Indien de betrokkene binnen één (1) 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. Indien de Vergadering geen bedrag heeft vastgesteld als in de vorige zin bedoeld, is het Bestuur niettemin bevoegd tot het opleggen van een boete.

41.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden gestort in het Reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.

41.4 Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is Artikel 13.1 eerste en tweede zin van overeenkomstige toepassing.

41.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 42

42.1 Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek. De statuten maken deel uit van het Reglement.

42.2 De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Complex PVP Pieter Vreedeplein 43, 45-81, 83, 85, 88-150, 152, 155, 157, 160, 161-169 (oneven), 170-174 (even), IJzerstraat 2-20 (even) en Telegraafstraat 20, 24-50 (even), 50-01, 50-02 en 50-03 te Tilburg.
De vereniging is gevestigd te Tilburg.
De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg.

42.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

42.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

43.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

43.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

43.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

43.4 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 44

44.1 Het Boekjaar is het kalenderjaar, tenzij de Vergadering anders besluit.

44.2 Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan dit Boekjaar.

(ii) De vergadering

Artikel 45

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

45.2 Jaarlijks wordt, binnen drie (3) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12.2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.

45.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een Eigenaar dat schriftelijk verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen.

45.4 Indien een door een Eigenaar verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

45.5 De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

45.6 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

45.7 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven, voor niet geschreven worden gehouden.

45.8 De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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 (7) 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.

45.9 In geval van ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht is het Bestuur verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en agenda van deze vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk mede te delen aan het Bestuur.

Artikel 46

46.1 Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter van die vergadering en het Bestuur worden ondertekend.

46.2 Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3 Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

47.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het beperkte recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij in de bepalingen van dat recht anders is bepaald.

47.2 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénduizend (1.000). Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1.

47.3 Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar.

47.4 In afwijking van het in Artikel 47.2 bepaalde is, indien één Eigenaar -anders dan op basis van aan hem verstrekte volmacht(en)- in de Vergadering meer stemmen kan uitbrengen dan het totaal van de overige Eigenaars, die Eigenaar slechts bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen, dat gelijk is aan het aantal stemmen dat de overige Eigenaars zouden kunnen uitbrengen, ook al zijn laatstbedoelde Eigenaars niet ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 48

48.1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49

49.1 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, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 48.1 en 49A.

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

Artikel 49A

49A.1 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

49A.2 Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergaderingen van de Vergadering het woord te voeren.

49A.3 De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen in de vergadering van de Vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de vergadering van Ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluidend overeenkomstig het besluit dat door de vergadering van Ondereigenaars

over hetzelfde onderwerp is genomen.

Artikel 50

50.1 Alle besluiten waarvoor in het 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.

50.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de 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.

50.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars respectievelijk de Eigenaars als bedoeld in artikel 52A.1 schriftelijk hun instemming hebben betuigd, instemming per fax en e-mail daaronder begrepen.

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

50.5 Kan op grond van het bepaalde in Artikel 50.4 geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 50.5. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 51

51.1 Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) 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.

51.2 Het bepaalde in Artikel 51.1 is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 60.

Artikel 52

52.1 De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in Artikel 52.5 bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

52.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 56.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

52.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en aan die zijde van de 'particuliere' voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijke Gedeelte.

52.4 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 via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

52.5 Besluiten door de Vergadering tot:
1) het doen van buiten het in Artikel 9.1 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
2) het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
3) het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 50.1 is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde (2/3^{e}) van het hiervoor bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld onder 3) van dit Artikel 52.5 niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

52.6 In het geval als bedoeld in de tweede zin van Artikel 52.5 zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 52.6. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde (2/3^{e}) meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering

kan worden uitgebracht.

52.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in Artikel 52.5 of 52.6 tot het doen van een uitgave wordt besloten, 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.

52.8 Het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 juncto 52.7 geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot 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.

52.9 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 de Artikelen 8.2.2 en 8.5. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 52A

52A.1 De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor rekening komen van één Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat(die) appartementsrecht(en).

52A.2 Bij het nemen van een besluit als bedoeld in Artikel 38A.1 zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal(zullen) zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

52A.3 Een besluit genomen door één Eigenaar of door een bepaalde groep Eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de Artikelen 52A.1 en 52A.2 staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

(iii) Het bestuur

Artikel 53

53.1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. De Vergadering bepaalt het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies secretaris en een penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

53.2 Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, zolang registratie bij het handelsregister niet mogelijk/verplicht is.

53.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

53.4 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 43. De Vergadering kan

nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

53.5 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. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

53.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

53.7 Het Bestuur vergadert ten minste vier (4) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

53.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, geldt het volgende:

1) De oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe.
3) In een vergadering van het Bestuur waarin niet alle bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één (1) week na de eerste kan worden gehouden.
4) Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimiteit. Onder unaniem wordt hier verstaan: met alle ter vergadering uitgebrachte stemmen vóór. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Indien het Bestuur niet tot een unaniem besluit komt en een bestuurslid merkt dit aan als een geschil, dan beslist de Vergadering.
5) Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij 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.
6) Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

53.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden 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.

53.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

53.11 Indien twee of meer bestuurders in functie zijn, kan de Vereniging slechts worden vertegenwoordigd door het Bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

53.12 Het Bestuur is slechts bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten als bedoeld in Artikel 42.4 na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

Artikel 54

54.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

54.2 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.

54.3 Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40.3 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

54.4 Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 56

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

56.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

(iv) Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

57.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

57.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat, benoemt hij uit zijn *midden een voorzitter en een secretaris.*

57.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een commissie van de Vereniging.

57.5 De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging, onverminderd het in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen bepaalde.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

57.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

57.7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

57.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:

1) De oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe.
3) De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is. De tweede en derde zin van Artikel 53.8 onder 5) zijn van toepassing.
4) In afwijking in zoverre van het onder 3) bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.
5) De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

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

Artikel 58

58.1 De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

58.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en met die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de 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 59

59.1 De Vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

1) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
2) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
3) de orde van de vergaderingen van de Vergadering;
4) de instructie aan het Bestuur;
5) de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en commissies;
6) het behandelen van klachten;
7) regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
8) een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in Artikel 52.9;
9) besluiten als bedoeld in artikel 52A.1 en de uitwerking daarvan;
10) al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

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

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

59.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid en een quorum als bedoeld in Artikel 52.5. Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.

59.5 Het in bepaalde in Artikel 59.4 is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

59.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

60.1 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 Burgerlijk Wetboek.

60.2 In afwijking van het in Artikel 60.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.

60.3 In de oproeping tot de in Artikel 60.2 bedoelde vergadering van de 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.

60.4 Het bepaalde in Artikel 50.3 is op zo'n besluit niet van toepassing.

60.5 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

60.6 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

60.7 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 erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, van de eigenaar van de Grond, tenzij in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal anders is bepaald. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

60.8 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 60.2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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 Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

62.2 Het bepaalde in Artikel 62.1 geldt niet voor zover op grond van het Reglement een geschillenregeling van toepassing is.

R. Index

Artikel 63

63.1 Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in Artikel 15.5, en de door de Vergadering vastgestelde bedragen zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

63.2 De wijziging als bedoeld in Artikel 63.1 wordt bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

1) de teller gelijk is aan bedoelde consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar eindigt of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de voorlopige consumentenprijsindex van die maand of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de consumentenprijsindex van de laatst daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied; en
2) de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar aanvangt.

63.3 Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van

consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan worden de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

63.4 Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan worden de bedragen als bedoeld in Artikel 63.1 gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

S. Slotbepalingen

Artikel 64

Op de Eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in:

1) de akte van levering op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te (destijds) Breda, onder meer woordelijk luidende:

*"**Definities***

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

1. ***Gemeente:***
   Gemeente Tilburg.
2. ***PVO:***
   (Pieter Vreedeplein Beheer B.V. als enig beherend vennoot van) Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.
3. ***MAB:***
   MAB B.V.
4. ***Verkochte:***
   De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat, de Tuinstraat en de Telegraafstraat met een totale grootte van ongeveer één hectare, dertien aren en zesendertig centiaren (01 ha 13 a 36 ca) en kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
   a. *4827 gedeeltelijk, ongeveer groot achtendertig centiaren (38 ca);*
   b. *7477, groot twee aren en drieëntwintig centiaren (2 a 23 ca);*
   c. *7478, groot vijfenveertig centiaren (45 ca);*
   d. *7479, groot negenendertig centiaren (39 ca);*
   e. *7480 gedeeltelijk, ongeveer groot twintig centiaren (20 ca);*
   f. *9236 gedeeltelijk, ongeveer groot zes aren en zesentachtig centiaren (6 a 86 ca);*
   g. *3436 gedeeltelijk, groot ongeveer groot zeven aren en elf centiaren (7 a 11 ca);*
   h. *9791 gedeeltelijk, ongeveer groot twee aren en twaalf centiaren (2 a 12 ca);*
   i. *9792 gedeeltelijk, ongeveer groot zevenentwintig aren en zevenenveertig centiaren (27 a 47 ca);*
   j. *9606 gedeeltelijk, ongeveer groot zesentwintig aren en drieënveertig*

centiaren (26 a 43 ca);

k. *10120 gedeeltelijk, ongeveer groot tien aren en vierendertig centiaren (10 a 34 ca);*

l. *9625 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en drieënnegentig centiaren (4 a 93 ca);*

m. *10349 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en negenennegentig centiaren (4 a 99 ca);*

n. *10350 gedeeltelijk, ongeveer groot zeventien aren en éénenveertig centiaren (17 a 41 ca); en*

o. *9600, groot twee aren (2 a),*

en wel die gedeelte van de gedeeltelijke kadastrale percelen als met enkele arcering aangegeven op de Tekening.

5. ***Tekening:***
De aan deze akte te hechten tekening de dato zes april tweeduizend vier, opgemaakt door de Gemeente, met "filenaam" …\ Tilburg\ Bdowtlm\ Transacties\ Tilburg\ M0401.dgn, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven.

6. ***Gebouw:***
Een multifunctioneel nieuwbouwcomplex op en rondom het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waaronder begrepen het Verkochte, onder andere omvattende een parkeergarage, winkelruimte, een bioscoop, woningen, leisurevoorzieningen en een fietsenstalling alsmede een openbaar plein.

7. ***Koopovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en PVO gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte de dato één juli tweeduizend vier, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

8. ***Samenwerkingsovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en MAB op elf december tweeduizend gesloten overeenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

[enzovoorts]

Bijzondere lasten en beperkingen. Bevoegdheid Gemeente

Artikel 6

6.2. *PVO is bekend met het bepaalde voorkomende in:*

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder g bedoeld (nummer 3436 gedeeltelijk):

de akte van levering op negentien juni negentienhonderd zevenenveertig voor mr. L.B.M.J. Goyaerts, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op eenentwintig juni negentienhonderd zevenenveertig in register Hypotheken 4, deel 2390, nummer 55, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (thans) Breda, woordelijk luidende:

Hypotheken 4

"4. Het bij dezen verkochte wordt belast met het recht van wegen van en naar de Telegraafstraat door den bij het verkochte behoorende uitweg en wel over de volle breedte van dien weg tot behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Telegraafstraat 50a en 52 kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 3437.".
De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436.
Het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3437, als in de aanhaling bedoeld, is thans het perceel met de nummers 10308 en 10309.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f, g en h bedoeld (nummers 9236, 3436 en 9791, alle gedeeltelijk):
de akte van levering op zeven augustus tweeduizend drie voor mr. M.M. Eliens, notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op acht augustus tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15060, nummer 31, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:
"Vestiging erfdienstbaarheden.

A. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij koopster op grond van het in deze akte bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van het gedeelte, zoals dat met de letter A op een aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2) nader is aangegeven van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekende gemeente Tilburg, sectie M nummer 3436 gedeeltelijk, een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersende erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van het dienend erf om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over het dienend erf naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over het dienend erf naar het heersend erf.

B. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zoals dat met de letter A op de aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2), is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van de gedeelten, zoals deze met de letters B en C op de aangehechte situatietekening (bijlage 2) nader zijn aangegeven van het bij de gemeente op grond van het in deze overeenkomst bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk, respectievelijk het bij de gemeente in eigendom verkerende perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9791, erfdienstbaarheden van weg worden gevestigd, waarbij de gerechtigde en

de gebruikers van het heersend erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van de dienende erven om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over de dienende erven naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over de dienende erven naar het heersend erf. (Onder het per auto komen van en naar worden mede verstaan het ter plaatse parkeren van auto's van de gerechtigden en/of de gebruikers van het heersend erf).

Eerste recht van koop.

A. De koopster of haar rechtsopvolger(s), verlenen aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een eerste recht van koop tot uiterlijk vijf jaar na de datum, waarop de akte van levering is gepasseerd, indien en voor zover het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, dan wel een daartoe in de plaats tredend bouwplan geen doorgang vindt en de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object wenst te verkopen. In het geval van voorgenomen verkoop zal de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object allereerst schriftelijk aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) aanbieden onder mededeling van de vraagprijs. Verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) zal binnen één maand, de koopster of haar rechtsopvolger(s) schriftelijk laten weten of hij gebruikt maakt van zijn eerste recht van koop. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) geen gebruik maakt van dit recht, kan de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object aan derden te koop aanbieden, echter onder de voorwaarde dat het object voor de met een derde overeengekomen prijs alsnog schriftelijk aangeboden wordt aan verkoopster. Indien verkoopster binnen één maand schriftelijk aan de koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten af te zien van aankoop, kan het object aan de derde vervreemd worden. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) binnen één maand schriftelijk aan koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten wel gebruik te maken van het eerste recht van koop, moet het object vervreemd worden aan verkoopster tegen de met de derde overeengekomen prijs.

B. Bij elke vervreemding binnen voornoemde periode van vijf jaar na heden zal de koopster aan zijn rechtsopvolger(s), bij wijze van kettingbeding, het in lid A. van dit artikel bepaalde dienen op te leggen en alle daarvan te ontlenen rechten aan te nemen ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s).

C. Bij niet nakomen van de hiervoor beschreven verplichtingen verbeurt de niet nakomende partij ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

D. Het in lid C van dit artikel opgenomen kettingbeding vervalt van rechtswege indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) op de wijze als bepaald in lid A. van dit artikel geen gebruik maakt van zijn eerste recht van koop.".

Hypotheken 4

Het in de aanhaling bedoelde eerste recht van koop is van toepassing op het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f en g bedoeld (nummers 9236 en 3436, beide gedeeltelijk); PVO realiseert thans het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, zodat het eerste recht van koop thans niet geldt.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder h bedoeld (nummer 9791 gedeeltelijk):

de akte van levering op negen april negentienhonderd achtenzestig voor S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op tien april negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4, deel 3386, nummer 3, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:

"De comparanten verklaarden voorts ten behoeve van het bij deze akte te verkochte en ten laste van het aan verkopers verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Tilburg sectie M nummer 8452 als erfdienstbaarheid te vestigen het gezamenlijk recht van voetpad om te komen en te gaan van en naar het Pieter Vredeplein, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van een meter, gelegen direct aansluitend aan de zuidzijde van het bij deze akte verkochte.".

De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9791.

Het dienend erf betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9771.

De Gemeente zal het perceel met het nummer 9791 nog verwerven en het gedeelte dat nodig is voor het project leveren aan PVO. In die akte van levering zal tussen Gemeente en PVO afstand worden gedaan van deze erfdienstbaarheid voor dat gedeelte van het perceelsnummer dat eigendom blijft van de Gemeente.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder n bedoeld (nummer 10350 gedeeltelijk):

de akte van levering op tweeëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig voor J.A.M. Houben, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig in register Hypotheken 4, deel 3232, nummer 124, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:

" d. ten behoeve van de verkochte grond en ten laste van de op de tekening met een blauwe kleur aangegeven grond wordt een erfdienstbaarheid van weg gevestigd, uit te oefenen over de met een blauwe kleur plus zwarte arcering aangegeven grondstrook ter breedte van twee meter, deel uitmakende van de

kadastrale percelen gemeente Tilburg sectie M nummers 5459, 5460 en 9518 en nog eigendom van de gemeente Tilburg, welke weg een vrije hoogte van tenminste twee meter zeventig centimeter zal moeten hebben;",
De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof de percelen destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 5459 (gedeeltelijk) en 5460 (gedeeltelijk), thans voor een klein gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 (en voor het overige gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348). Het dienend erf maakt thans deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9601.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder k, n en o bedoeld (nummers 10120 gedeeltelijk, 10350 gedeeltelijk en 9600):
de akten van provisionele en finale veiling op zeven en veertien juli negentienhonderd zevenentwintig voor A.P.J.M. Smitz, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akten een afschrift is ingeschreven op vijfentwintig augustus negentienhonderd zevenentwintig in register Hypotheken 4, deel 1962, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:
"Indien een voorzover riolen, goten, buizen en leidingen mochten dienen ten behoeve van meerdere koopen, ter bestendiging van den bestaanden toestand, ten behoeve en ten laste der betreffende koopen de daartoe vereischte erfdienstbaarheden gevestigd:
8. Worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van voetpad van en naar de Telegraafstraat, zulks bij afzonderlijke toewijzing der betreffende perceelen: ten behoeve van koop 1 (Heuvel 24 en 25) en ten laste van de koopen 5-11-12 en 13 (respectievelijk Heuvel 22 en Telegraafstraat 2-4 en 6) uit te oefenen over eene strook grond, ter breedte van negentig centimeter, loopende langs de achterzijde van de koopen 12 en 13 en vervolgens langs de wetgrens van de koopen 5 en 11. Ter plaatse waar de richting van een strook grond, waarover het recht van voetpad kan worden uitgeoefend, verandert, kan de aansluiting geschieden met eene ronde bocht. De verleende erfdienstbaarheid geeft de bevoegdheid om met een rijwiel, een kruiwagen of anderen kleinen handwagen van het pad gebruik te maken. De strook grond, ten laste waarvan het omschreven recht kan worden uitgeoefend, mag, mits op eene hoogte van twee meter worden overbouwd. Ter plaatse waar het pad overgaat op grond van een aangrenzende koop, zal, zoo de eigenaar of rechthebbende op laatstgemelden koop dit wenscht, eene deur of poort moeten worden gemaakt voor (gemeenschappelijke) rekening van hem of hen, die de bevoegdheid hebben, door deze deur of poort het recht van erfdienstbaarheid uit te oefenen. Bij nalatigheid van betrokkenen, die geacht zal worden te zijn ingetreden veertien dagen na kennisgeving aan hen, zal de eigenaar van- of rechthebbende op meer gemelden koop de bevoegdheid hebben voor rekening van genen zelf de

betreffende poort of deur op te richten op de door hem gewenschte wijze. Aan de straatzijde (Telegraafstraat) zal voor rekening van den kooper van koop 11 of diens rechtopvolger eene poort of deur mogen worden aangebracht. De kosten van onderhoud van eenige, ingevolge voorenstaande voorschriften aangebrachte poort of deur, komen voor rekening van hem(hen) die dezelve hebben moeten oprichten. Afsluiting van eene poort of deur zal mogen gescheiden tusschen des namiddags acht uur en des voormiddags acht uur, mits door hem die tot deze afsluiting bevoegd is, aan hem (hen) die gehouden is (zijn) daarvan gebruikt te maken, vooraf een tweetal sleutels wordt ter hand gesteld.".
Voorzover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van (delen van) de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10348, 10350 en 10349 en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350, 9600 en 10120. Ten aanzien van het deel van het heersend erf kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummer 10350 en 10349, is de erfdienstbaarheid door vermenging teniet gegaan.
De Gemeente zal zich naar vermogen ervoor inspannen dat in de akte waarbij de Gemeente een gedeelte van het perceelsnummer 10350 levert aan de eigenaars van het appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, die eigenaars voor zover nodig afstand doen van de erfdienstbaarheid voor de percelen van het project.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder m en n bedoeld (nummers 10349 en 10350, beide gedeeltelijk):
de akte van levering op vierentwintig september negentienhonderd eenentachtig voor de waarnemer van het kantoor van R.Z. van der Veen, destijds notaris te Breda, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op achtentwintig september negentienhonderd eenentachtig in register Hypotheken 4, deel 6102, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:
"III. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van gemeld aan Planconsult in eigendom toebehorend resterend gedeelte van gemeld gedeeltelijk perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10119 en ten laste van het bij deze akte in eigendom overgedragen gedeelte van dat perceel, alsmede ten laste van het aan N.C.B. reeds in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 9520:

a. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het bouwen van instandhouden
van een overkluizing overeenkomstig de door Planconsult opgestelde bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen de overkluizing aangaande, welke met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormen en door partijen voor akkoord getekend zijn; en

b. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het aanleggen en instandhouden van een gasleiding (aan te leggen volgens voorschrift van

het CZB te Tilburg) in de ruimte gelegen onder de overkluizing, ten behoeve van de daarboven gelegen woningen, alsmede om daarvoor de nodige voorzieningen in de overkluizing aan te brengen.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat terzake van deze erfdienstbaarheden nog de navolgende bepalingen zijn overeengekomen:

Artikel 1.

a. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een eeuwige duur.
b. Door de eigenaar van het heersend erf is voor het houden van de erfdienstbaarheid geen retributie of vergoeding in welke vorm dan ook verschuldigd.
c. Alle lasten en belastingen verbonden aan de te stellen overkluizing zijn voor rekening van Planconsult.
d. De kosten verbonden aan het verlenen van het recht van erfdienstbaarheid zijn eveneens voor rekening van Planconsult.

Artikel 2.

Voordat aangevangen wordt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing, dient N.C.B. aan de bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen, wet de overkluizing aangaat, schriftelijk haar goedkeuring te hechten, terwijl tijdens de voortgang van de bouw regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.

Artikel 3.

a. De overkluizing wordt door middel van maximaal vier steunpunten met een maximale breedte per steunpunt van vijftig centimeter gerealiseerd tegen het pand Heuvelring 69 te Tilburg, in eigendom van N.C.B. De gemetselde netto-doorgang wordt hiermede drie meter exclusief de stalen poort.
b. De overkluizing zal van het pand van N.C.B. zijn gescheiden door een deugdelijke dilatatievoeg.
c. De zijgevel van de overkluizing grenzende aan eerdergenoemd pand dient als een geheel zelfstandige bouwmuur te worden uitgevoerd, zodat het niet aan Planconsult is toegestaan de zijgevel van het eerdergenoemde pand te gebruiken als gezamenlijke bouwmuur of als tijdelijke bekisting voor de eventueel in beton te voeren zijgevelkonstruktie van de overkluizing.
d. De fundering van de in lid a van dit artikel genoemde steunpunten zal plaatsvinden overeenkomstig de funderingstekeningen in bezit van N.C.B.
e. De breedte van de doorgang zal minimaal drie meter vijftig centimeter bedragen, gemeten tussen de muur van het pand van N.C.B. en de muur van de nieuwbouw.

Artikel 4.

Voor rekening van Planconsult wordt respectievelijk is door haar opdracht verstrekt aan het taxatiebureau Takkenberg-Groot B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het maken van een voor..rapport, voordat een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing.

Artikel 5.

a. Voor rekening van Planconsult zal:

1. in de onder de overkluizing aanwezige doorgang, toegang gevende tot een fietsenkelder, aan de zijde van de Heuvelring een af te sluiten open stalen hekwerk worden aangebracht;
2. de vloer van de onderdoorgang worden voorzien van klinkerbestrating:
3. in de onderdoorgang metsel- en betonwerk worden verricht, uit te voeren als schoonwerk: en
4. de bestaande brandtrap in overleg met de brandweer worden verplaatst.
b. Voordat uitvoering wordt gegeven aan het aanbrengen en verrichten van de werken, genoemd onder lid a van dit artikel, dient N.C.B. zich schriftelijk akkoord te verklaren met de plannen terzake, terwijl gedurende de voortgang van de werkzaamheden regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.
Artikel 6.
N.C.B. verleent aan Planconsult voor de duur van de bouw van de overkluizing alsmede voor de duur van de werkzaamheden verband houdende met de aan de brengen en te verrichten werken, genoemd in lid a van het voorgaande artikel, het persoonlijk recht van gebruik, uit te oefenen door haarzelf, danwel door haar aan te wijzen derden van de onder de te stellen overkluizing aanwezige doorgang op en voor N.C.B. minst belastende wijze.
Artikel 7.
De aan te brengen en te verrichten werken genoemd in artikel 5 lid a sub 1, 2 en 4 van deze overeenkomst zullen eigendom zijn en blijven van de eigenaar van het lijdend erf voor wiens rekening het onderhoud van het hekwerk en de bestrating als bedoeld in artikel 5 lid a sub 1 en 2 zal komen.
Artikel 8.
a. Planconsult zal voor haar rekening het raam in de gevel van het pand Heuvelring 69 te Tilburg, grenzende aan de doorgang, dichtmetselen, zulks in nauw overleg met N.C.B. Na het dichtmetselen van het raam zal er ook een afwerking aan de binnenzijde van het pand Heuvelring 69 moeten plaatsvinden overeenkomstig de bestaande toestand, eveneens voor rekening van Planconsult.
b. De materialen, benodigd in verband met het dichtmetselen van het in lid a van dit artikel genoemde raam, zullen qua kleur, formaat en kwaliteit gelijk zijn aan het omliggende aansluitende werk.
Artikel 9.
a. Planconsult zal de nodige zorgvuldigheid in acht nemen bij werkzaamheden te verrichten in de grond in eigendom van N.C.B.
b. Planconsult is ermede bekend dat in deze grond zich rioleringsleidingen en een olietank ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie van N.C.B. bevinden.
c. Eventuele veranderingen, van welke aard ook, aan te brengen door Planconsult aan de voorzieningen casu quo elementen aanwezig in deze grond, worden door Planconsult voor haar rekening uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van N.C.B.
Artikel 10.

a. Planconsult is aansprakelijk voor directe en indirecte schade veroorzaakt door de werkzaamheden verband houdende met:
- de bouw van de overkluizing;
- het aanbrengen van het af te sluiten open stalen hekwerk, van de klinkerbestrating en van het metsel – en betonwerk;
- het dichtmetselen van het raam als bedoeld in artikel 8;
- het verplaatsen van de brandtrapkontruktie;
- het graven in de in eigendom van N.C.B. zijnde grond.
Deze aansprakelijkheid is gebaseerd op het Nederlandse recht.
b. In verband met het in lid a van dit artikel gestelde aanvaardt N.C.B. dat door Planconsult de nodige verzekeringen zijn gesloten, welke de aansprakelijkheid van laatstgenoemde voor directe en indirecte schade beperken tot een bedrag van vijftien miljoen gulden per gebeurtenis.
c. Planconsult vrijwaart N.C.B. voor aanspraken van derden voortvloeiende uit de in lid a hierboven omschreven werkzaamheden."
Voor zover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van een gedeelte van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350 en 10349.

[enzovoorts]

Erfdienstbaarheden

Artikel 16

16.1. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en door PVO aanvaard:*

Overbouwingen

1. *ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9606, 10120, 10349, 10722, 9792 en 9625 als aangegeven op de Tekening met kruisarcering, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf overbouwingen, luifels, uitbouwen en dergelijke heeft en houdt;*

Gevelonderhoud

2. *ten laste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9236, 3436, 9791, 9792, 9606, 10120, 9625 en 10349 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 7652 en 10722, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevels op het heersend erf.*

16.2. De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.
2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.
4. Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Woondek

16.3. Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard:

Voorziening afwatering

1. ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 dat deel uitmaakt van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een voorziening voor afwatering heeft in of aan de gevel van het gebouw op het dienend erf;

Gevelonderhoud

2. ten laste van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel van het gebouw op het heersend erf.

16.4. De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.
2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

16.5. De erfdienstbaarheid als bedoeld in lid 3 onder 2 van dit artikel is tevens verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarde, welke geldt zolang de

Gemeente gerechtigd is tot het dienend erf:
Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Geen waarde

16.6. *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil.*";

2) de akte van vestiging opstalrecht op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617 nummer 58 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***AVL:***
De "Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren", welke zijn vastgelegd in een akte, op drie februari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor P.A.M. Wiegman, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda op vier februari negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8942, nummer 46.

2) ***Eigenaar:***
De gerechtigde tot het Registergoed.

3) ***Lexence:***
Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.

4) ***Overeenkomst:***
De tussen PVO en PNEM gesloten overeenkomst tot vestiging van het Recht van Opstal, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte, waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

5) ***Opstaller:***
De gerechtigde tot het Recht van Opstal.

6) ***PNEM:***
PNEM Leidingen B.V., kantoor houdende te Vught.

7) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-Gravenhage.

8) ***Recht van Opstal:***
Het zelfstandig recht van opstal op het Registergoed, inhoudende het recht tot het aanbrengen, gebruiken, in eigendom hebben, houden en onderhouden, vervangen, in stand houden, inspecteren, verwijderen en het

ter vervanging verleggen van kabels en leidingen voor gas en elektriciteit, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren in een inpandige (transformator)ruimte in een gedeelte van het Registergoed; het leidingen tracé en de (transformator)ruimte is aangegeven op de Tekening.

9) ***Registergoed 1:***
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

10) ***Registergoed 2:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

11) ***Registergoed 3:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

12) ***Registergoed:***
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

13) ***Tekening:***
a) De tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.081, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering; en
b) de tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.082, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering,
van welke tekeningen een kopie aan deze akte wordt gehecht.

14) ***Werken:***
De in artikel 1.1 sub 8) bedoelde werken (kabels en leidingen en installaties ten behoeve van de energievoorziening).

1.2 [enzovoorts]

Vestiging Recht van Opstal

Artikel 3

Ter uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent PVO bij dezen het Recht van Opstal aan PNEM, die het Recht van Opstal bij dezen van PVO aanvaardt.

Vergoeding, kosten en belastingen

Artikel 4

4.1 *Voor het verlenen van het Recht van Opstal is PNEM géén vergoeding verschuldigd.*

4.2 *Alle kosten ter zake van de Overeenkomst, de vestiging van het Recht van Opstal en de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten zijn voor rekening van PNEM.*

4.3 *De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van PNEM.*

4.4 *Voor de berekening van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting stelt PNEM zich uitdrukkelijk op het standpunt, dat het Recht van Opstal geen waarde vertegenwoordigt en mitsdien ter zake van de onderhavige vestiging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.*

4.5 *Voorts verklaart PNEM dat de op grond van het Recht van Opstal door haar aan te brengen Werken nog niet zijn aangebracht. Mitsdien is er géén sprake van een overgang van onroerende zaken.*

Bepalingen ter zake van het Recht van Opstal

Artikel 5

5.1 *Op het Recht van Opstal is de AVL van toepassing. PVO heeft een exemplaar van de AVL ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.*

5.2 *Het is de Eigenaar bekend dat de in de AVL onder artikel 1 sub e gehanteerde definitie "de leidingbeheerder" met ingang van één januari negentienhonderd negenennegentig is gewijzigd in "de rechthebbende" en dat daarvoor gelezen dient te worden: "PNEM Leidingen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch".*

5.3 *De breedte van de strook als bedoeld in de artikelen 2 lid 1, 5 lid 1 en 8 sub b van de AVL is aangegeven op de Tekening en de diepte van de sleuf is maximaal negentig centimeter (0,90 cm).*

5.4 *PVO en PNEM zijn zich ervan bewust dat de Eigenaar op het Registergoed een complex realiseert. De kabels en leidingen, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren als bedoeld in artikel 1.1 onder 8) zullen in dit complex (gebouw) worden aangebracht, gebruikt, vervangen, in stand gehouden, geïnspecteerd, verwijderd en vervangen. Met de "strook grond" en "grond" als in deze akte en/of in de AVL bedoeld, wordt dus voormeld gebouw op het Registergoed bedoeld. De werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 van de AVL vinden plaats in overleg met de Eigenaar. Artikel 5 lid 1 onder a van de AVL is derhalve niet van toepassing.".*

3) de akte van vestiging erfdienstbaarheden op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617 nummer 57 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***Gemeente:***
De gemeente Tilburg.

2) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-

Gravenhage.

3) ***Registergoed-Gemeente-1:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Heuvelring, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11716, groot vijftig centiaren.

4) ***Registergoed-Gemeente-2:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, groot drieënzeventig centiaren.

5) ***Registergoed-PVO:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11726, groot één hectare negen aren éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

6) ***Tekening:***
De tekening opgemaakt door de Gemeente de dato vijfentwintig juni tweeduizend zeven met titel "Tekening bijlage Artikel 4", welke tekening aan deze akte wordt gehecht.

1.2 [enzovoorts]

Vestiging erfdienstbaarheid van vluchtweg

Artikel 3

3.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de Gemeente hierbij en aanvaardt PVO hierbij ten laste van het Registergoed-Gemeente-1 – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-PVO – als heersend erf - de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat:*

1) *de gerechtigde tot het dienend erf een vluchtuitgang heeft welke uitkomt op het dienend erf; en*
2) *de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf in geval van calamiteiten te voet vluchten over het dienend erf door het hek/traliedeur in de poort op het dienend erf naar het openbaar gebied, de Heuvelring.*

3.2 *De erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 wordt verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
b) *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*
c) *De gerechtigde tot het dienend erf is bevoegd het op het dienend erf in de poort aanwezige hek/traliedeur te vervangen door andere voorzieningen die het dienend erf niet vrij toegankelijk maken voor een ieder, mits de vrije toe- en uitgang voor de gerechtigde tot het heersend erf en de gebruikers van het heersend erf niet wordt belemmerd in geval van calamiteiten. De vrije uitgang als vluchtweg dient zonder sleutels, pasjes of andere soortgelijke voorzieningen mogelijk te zijn.*
d) *De kosten van aanleg, onderhoud, herstel of vernieuwing van de voorzieningen op het dienend erf komen voor rekening van de gerechtigde*

tot het dienend erf, onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid voor het veroorzaken van schade aan het dienende erf.

e) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

3.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 op nihil.*

Vestiging erfdienstbaarheid van manoeuvreren en schuifhek

Artikel 4

4.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de PVO hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van een gedeelte van het Registergoed-PVO, welk gedeelte is aangegeven op de Tekening met een schuine streeparcering voor de erfdienstbaarheid onder 1) en een kruisarcering voor de erfdienstbaarheid onder 2), – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-Gemeente-2 – als heersend erf - de navolgende erfdienstbaarheden:*

1) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf mag manoeuvreren met personen en personenauto's boven het dienend erf; stallen is nadrukkelijk uitgesloten;

2) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf gebruik een schuifhek heeft en houdt boven het dienend erf zoals aangegeven op de Tekening.

4.2 *De erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 worden ieder verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

c) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

4.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 op nihil.".*

T. Overgangsbepalingen

Artikel 65

65.1 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

65.2 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van de Voorzitter wordt voor de eerste maal tot Voorzitter benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuwe Voorzitter

is gekozen.

65.3 Het eerste Boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend zeven.

Splitsingsvergunning

Artikel VII

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet vereist.

Bijlagen

Artikel VIII

VIII.1 Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

1) de Tekening;
2) berekening breukdelen;
3) één onderhandse akte van volmacht.

VIII.2 De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur vijftig minuten.

Volgt ondertekening

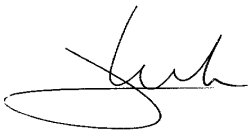
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 6 juli 2007.

(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat geen vergunning als bedoeld in artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet is vereist voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.
Amsterdam, 6 juli 2007.

(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

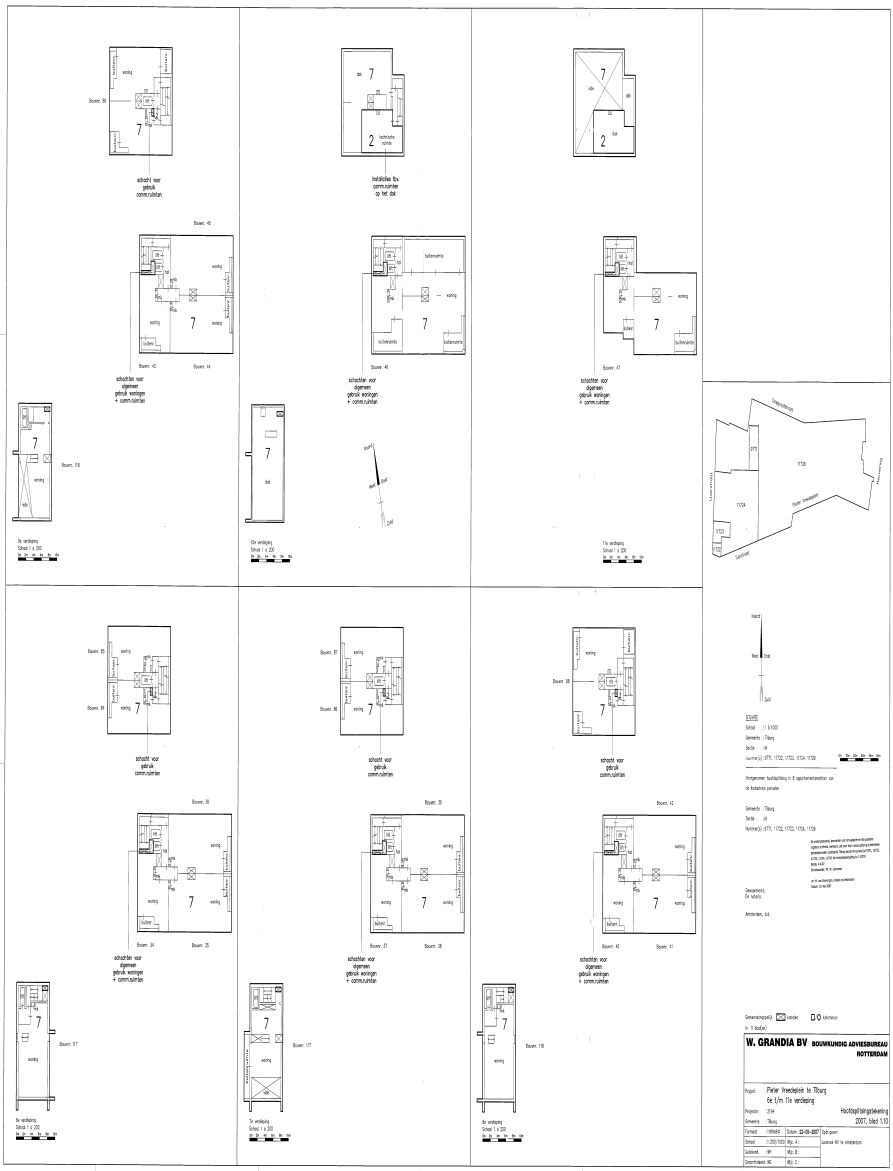
De ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.
Amsterdam, 6 juli 2007.



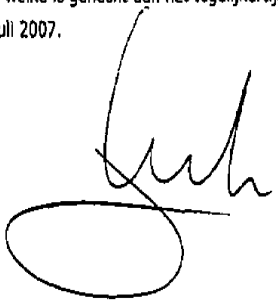
Hypotheken 4

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-07-2007 om 10:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52617 nummer 166.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070709000035.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

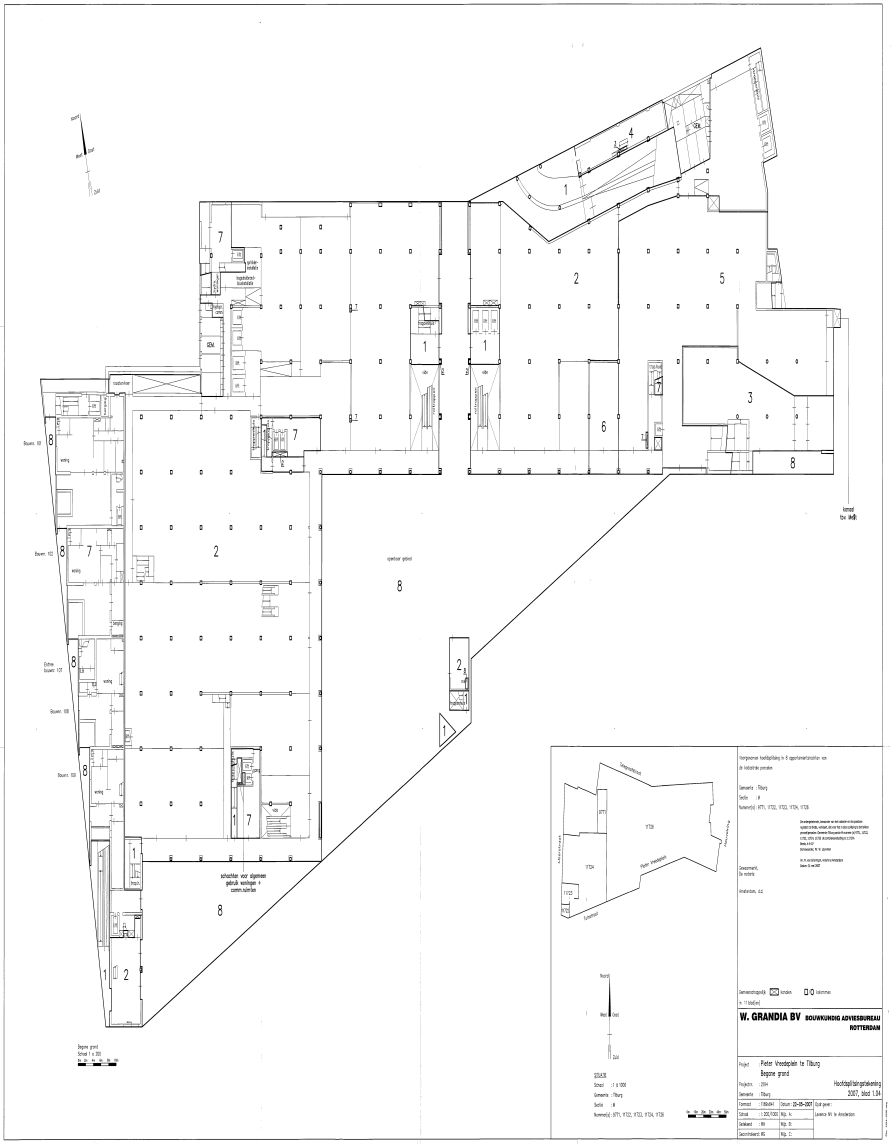

schacht voor gebruik comm.ruimten
installaties t.b.v. comm.ruimten op het dak
schachten voor afgesloten gebruik woningen + comm.ruimten
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedelplein te Tilburg 6e t/m 11e verdieping
Hachtoplichtingstekening
2007, blad 1.10

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

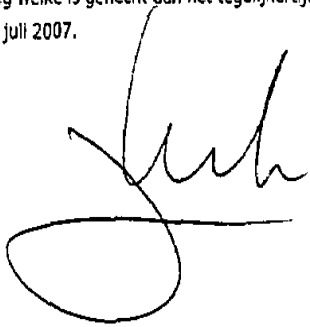


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

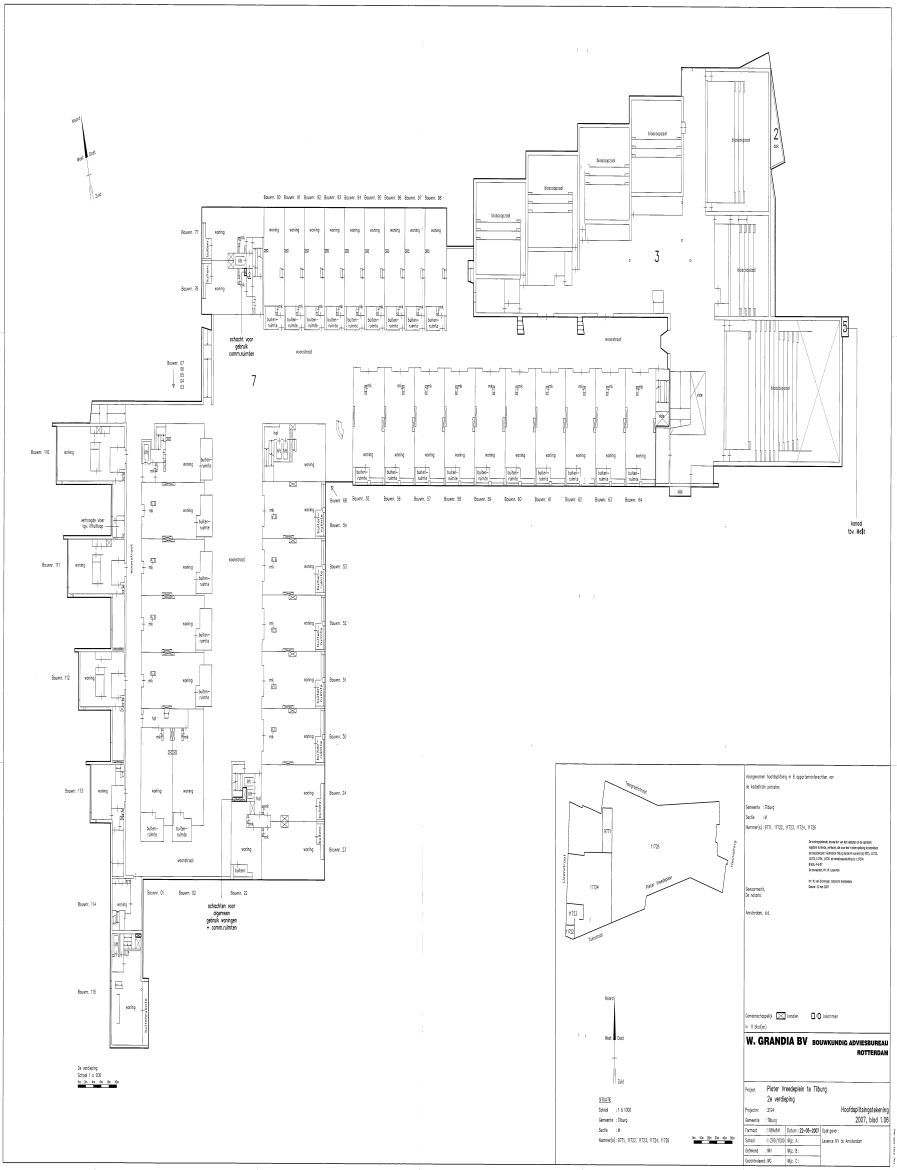

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.



Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

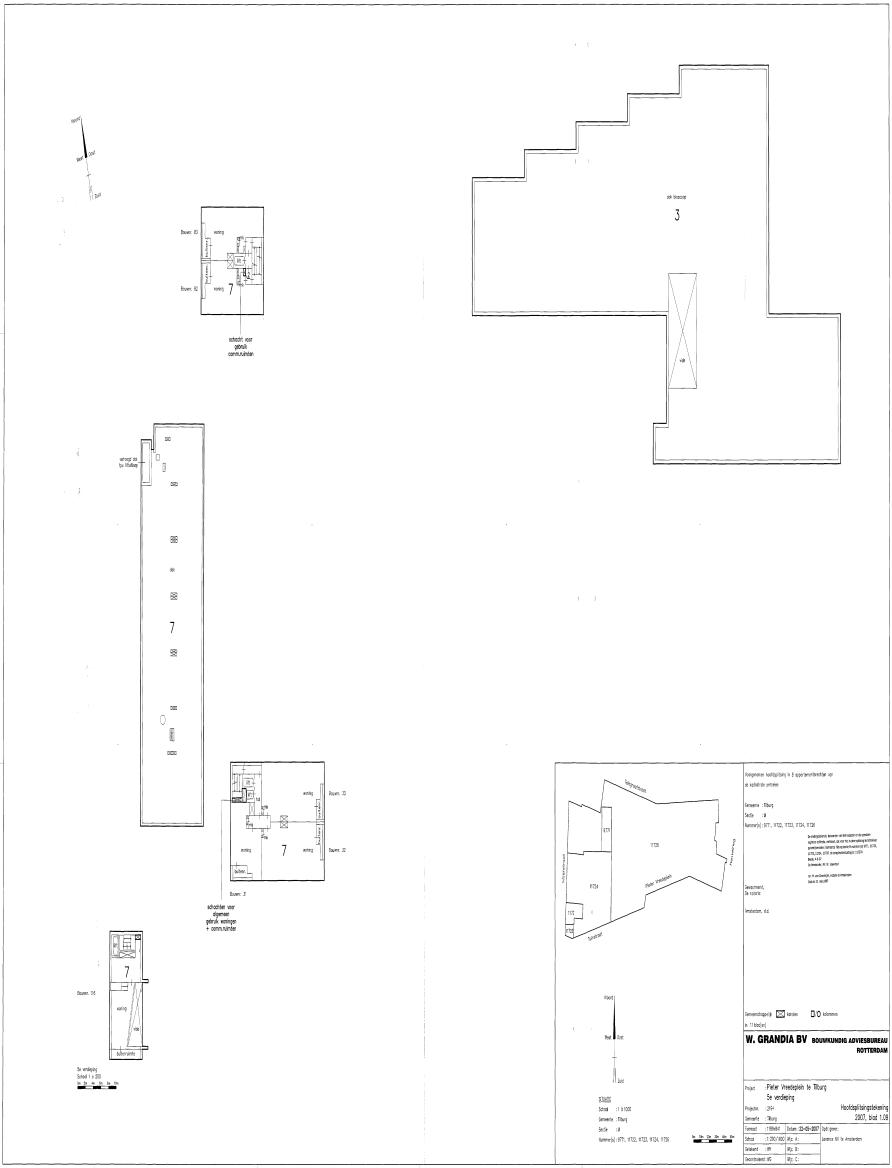

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedelaan te Tilburg
De verdieping
Hoofdgebiedsgrafiekverlichting
2007, blad 1.05

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

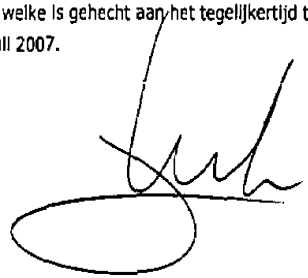


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

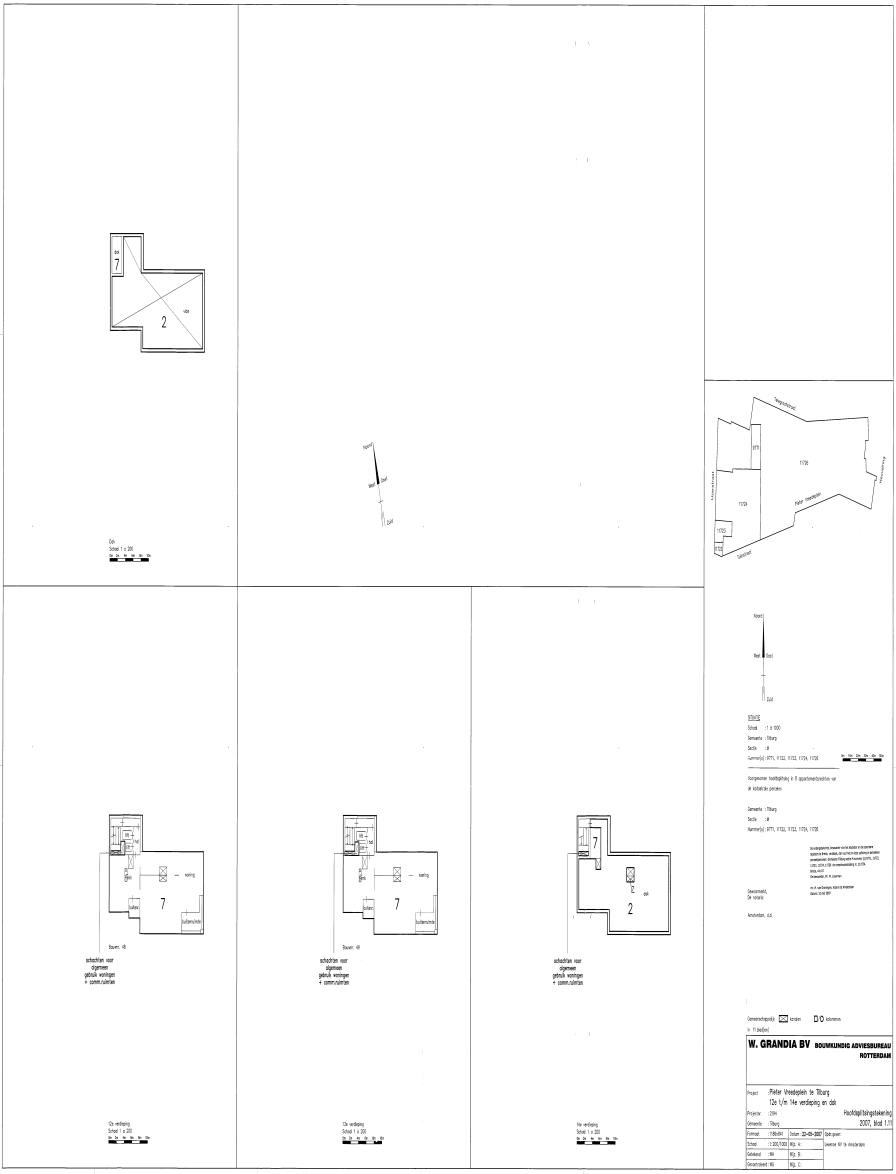

3
7
W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

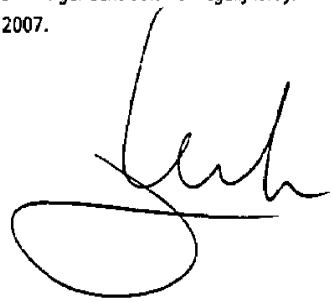


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

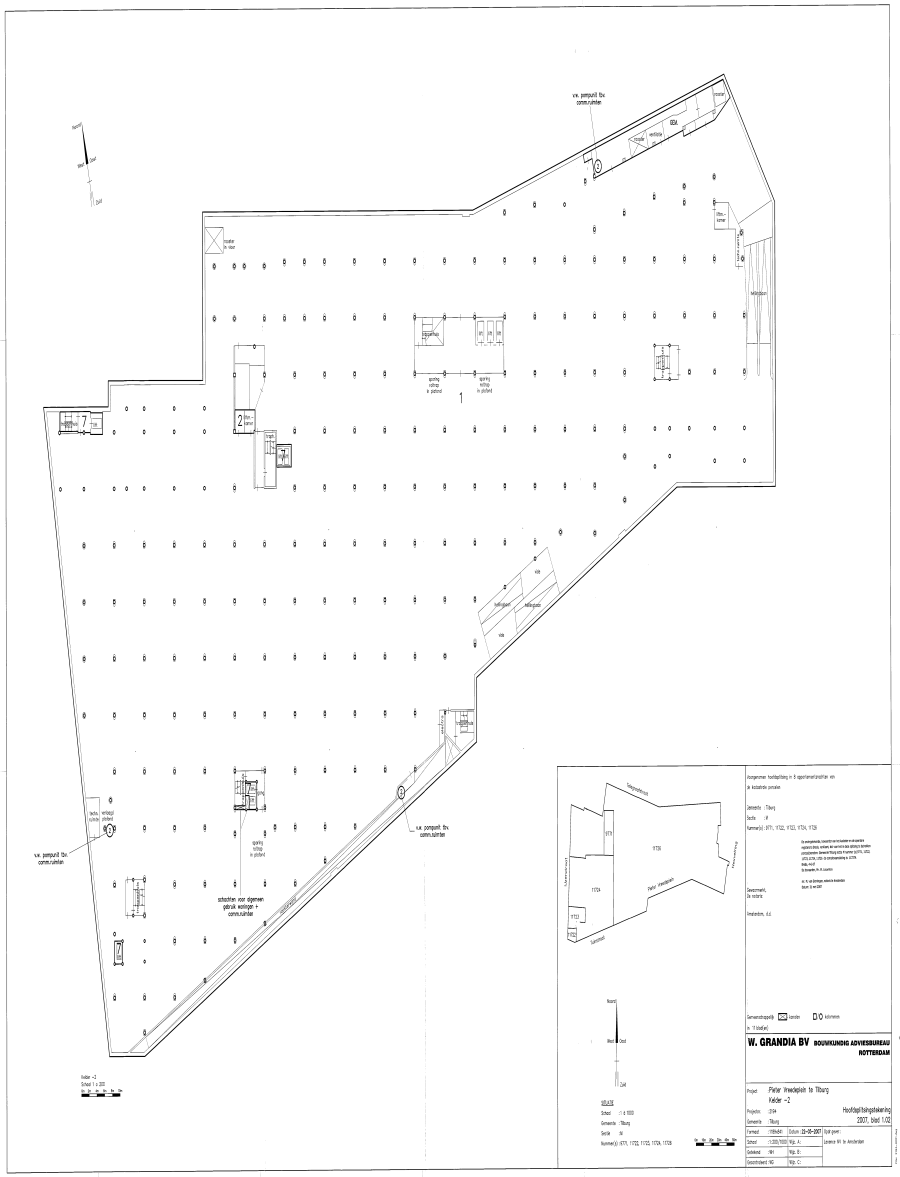

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM
Pieter Vreedeplein te Tilburg
12e t/m 14e verdieping en dak
Hoofdopdrachtgeverlening
2001, blad 1.11
Tilburg
Schaal 1 : 200
Schaal 1 : 1000
Gemeente : Tilburg
Sectie : B
Kamerstuk(-ken): 9771, 9132, 9133, 11724, 11726
Gemeente : Tilburg
Sectie : B
Kamerstuk(-ken): 9771, 9132, 9133, 11724, 11726
Tilburg
Schaal 1 : 200
Tilburg
Schaal 1 : 200
Tilburg
Schaal 1 : 200

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

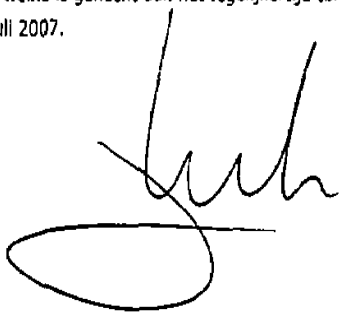


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

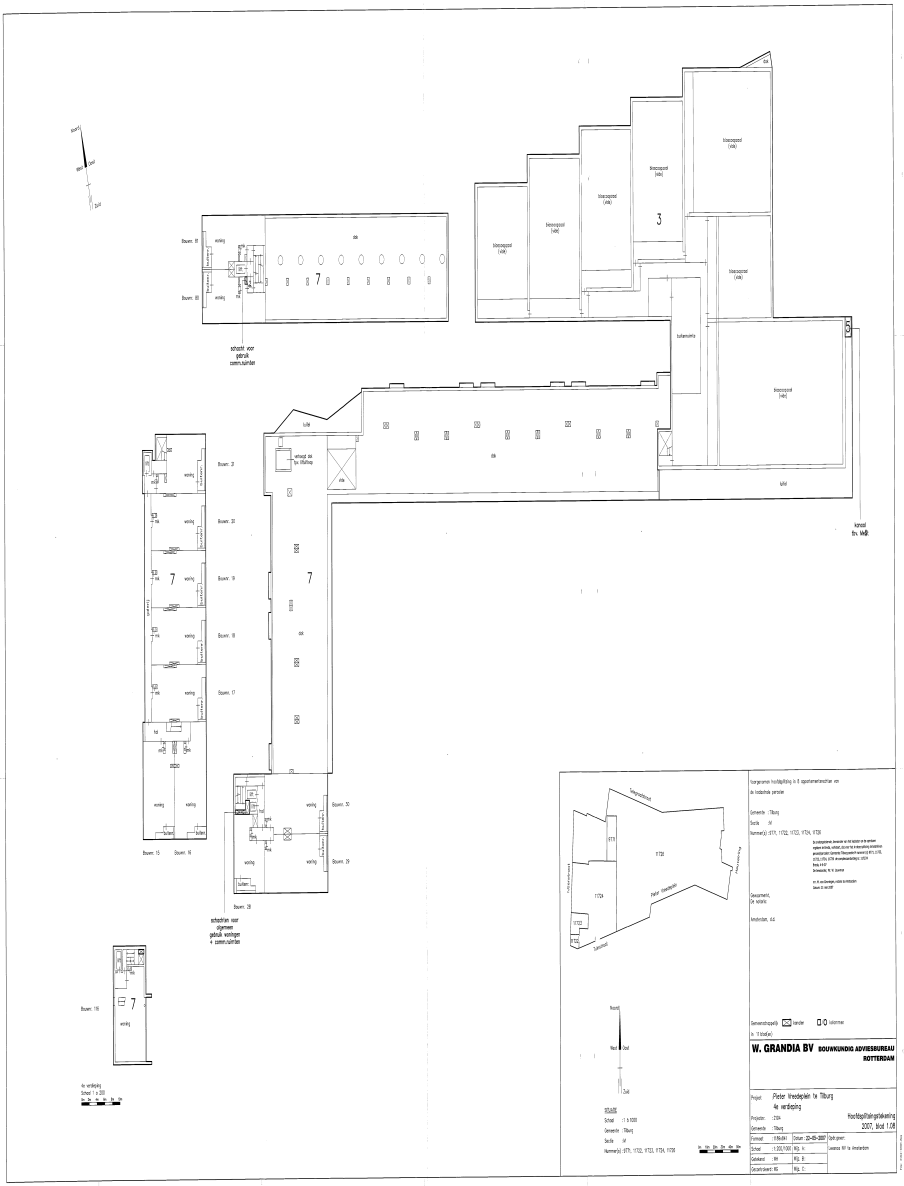

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM
Pieter Vreedenplein te Tilburg
Kelder −2
Hoofdaglichtingstekening
2307, blad 1.02
Schaal 1:100
Datum: 22-05-2007
Schaal 1:200/1000
Gemeente Tilburg
Sectie H
Nummer(s) 4771, 11722, 11723, 11724, 11726
Schaal 1 : n 1000
Gemeente Tilburg
Sectie H
Nummer(s) 4771, 11722, 11723, 11724, 11726

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

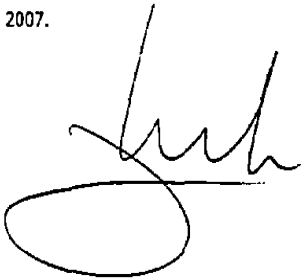


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

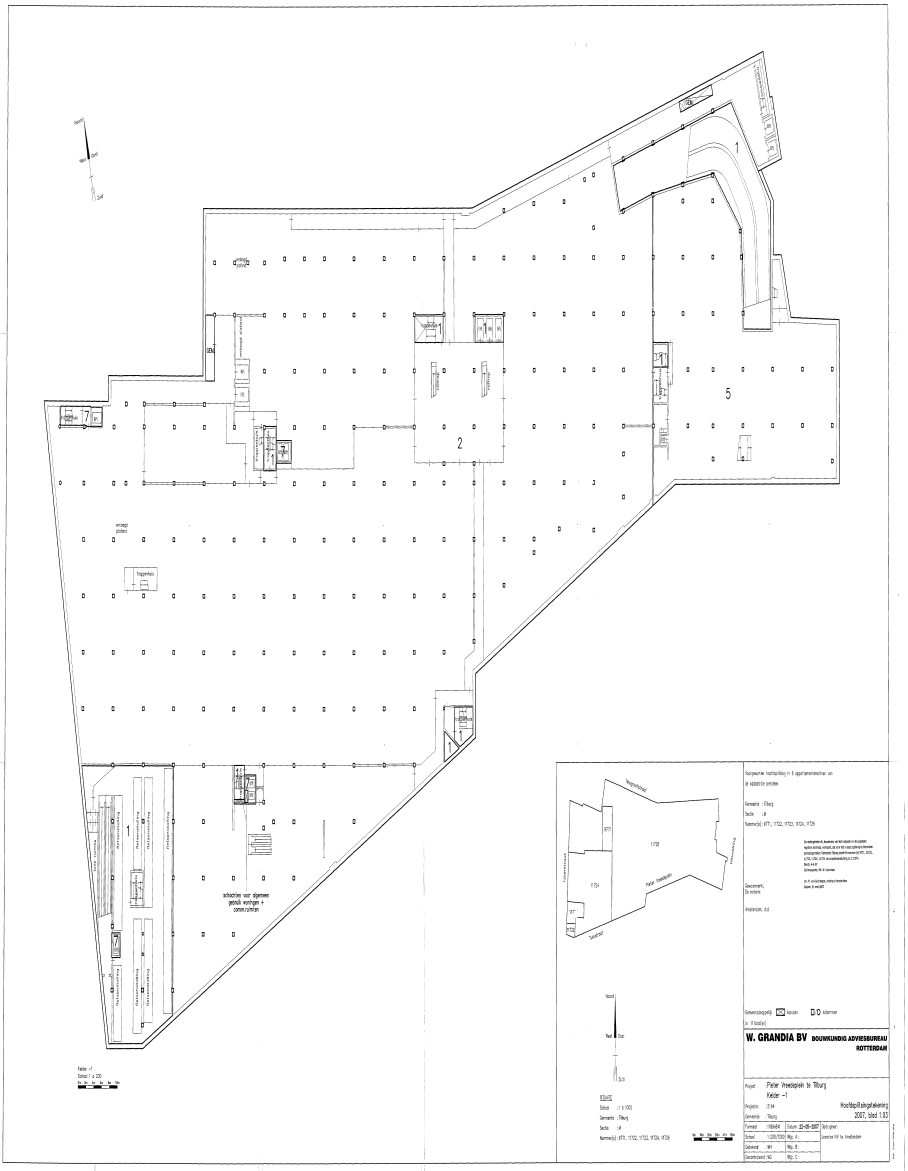

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM
Pieter Vreedenlaan te Tilburg
4e verdieping
2007, blad 1.08
schacht voor gemeenschappelijk
schachten voor algemeen gebruik woningen + commerciële ruimten

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

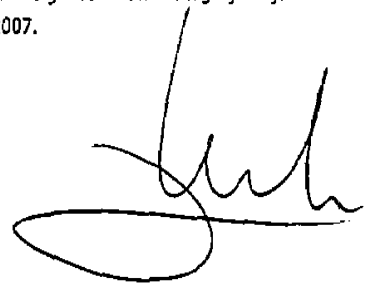


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

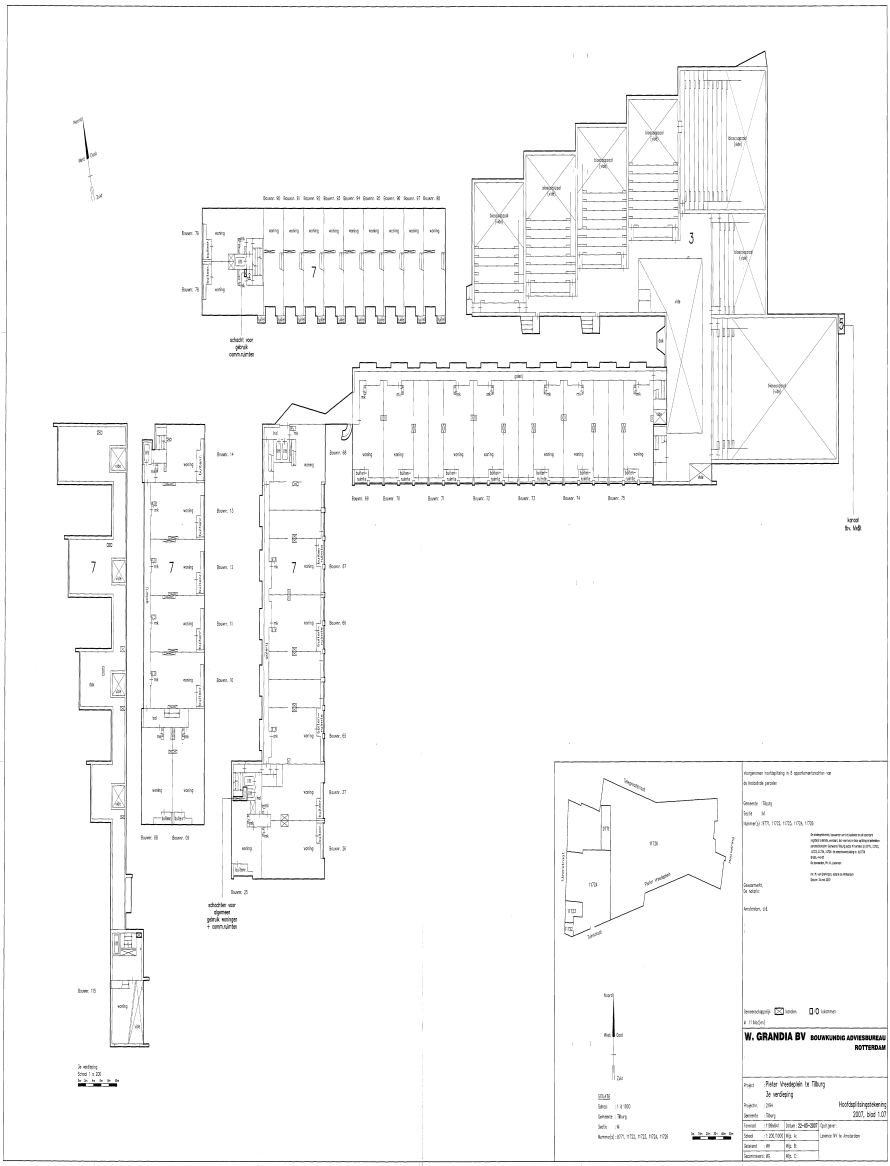

1
2
5
7
schachten voor algemeen gebruik aanbrengen + constructies
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

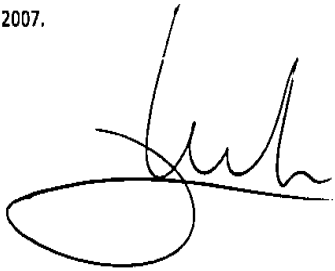


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

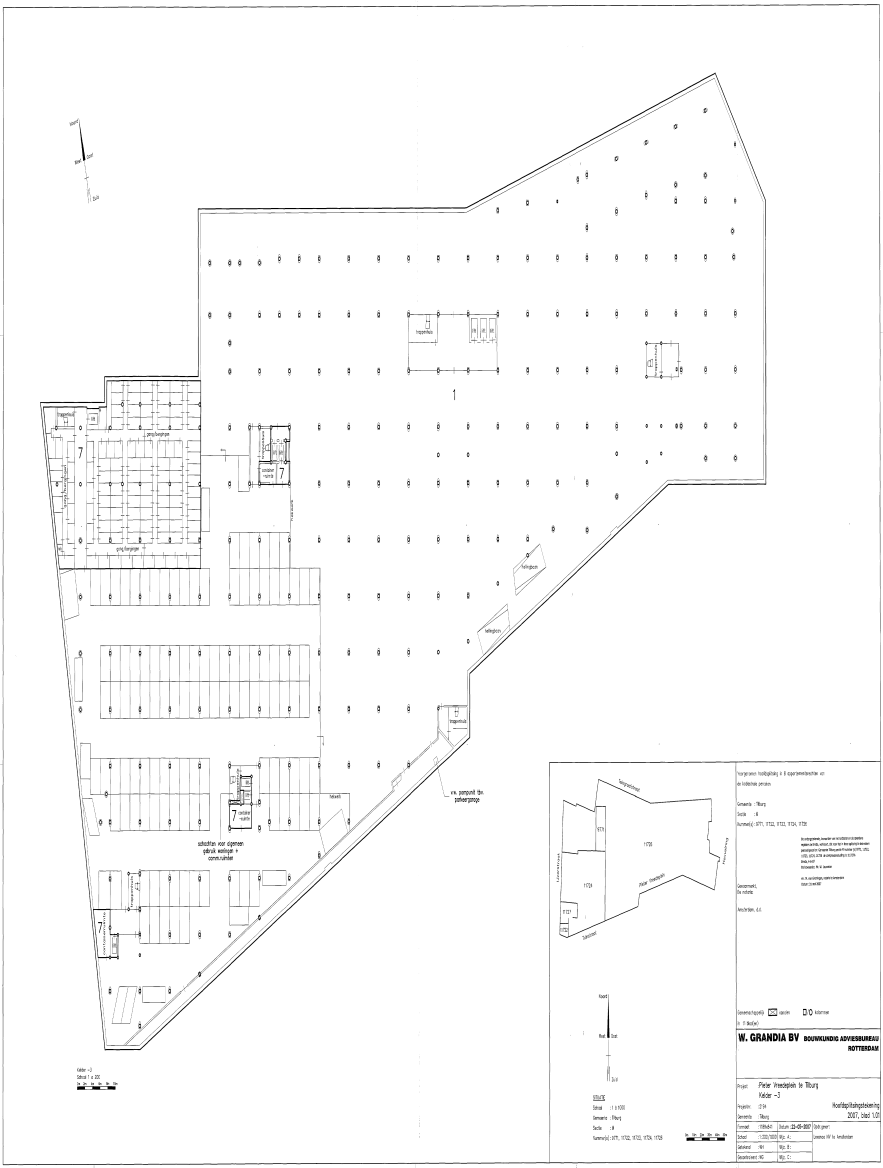

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

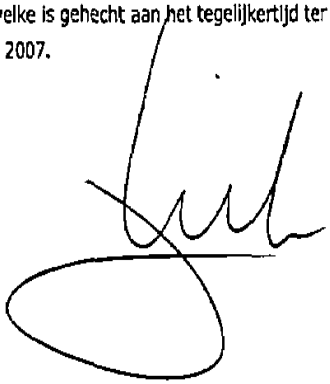


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

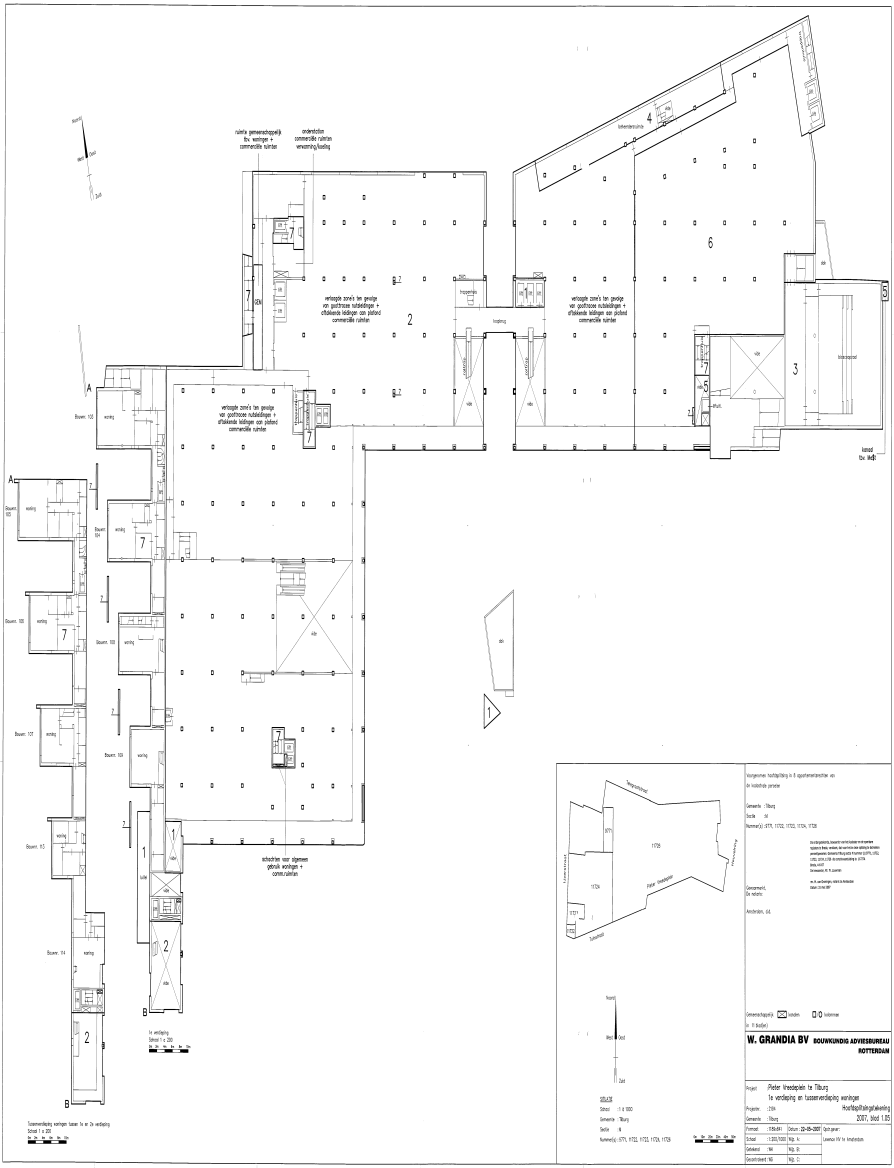

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

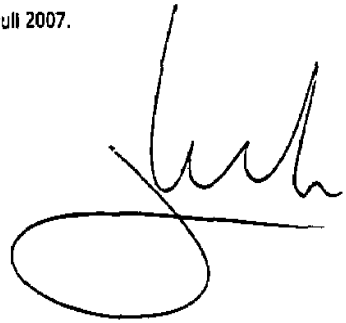


Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166


W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.



Bijlage 20070709-000035

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 166

Bijlage

46519_Akte ondersplitsing A7- Brondocument 52617-168-HYP4 onroerende zaken.pdf

3 OZ4 52617/168
09-07-2007 10:30
Groningen mr. M. / F6155/JHx/LdV
20070709002684
30 volgbladen

F6155/JHx/LdV

AKTE VAN ONDERSPLITSING
inzake
Woningen
Pieter Vreedeplein te Tilburg

Heden, zes juli tweeduizend zeven, verschijnt voor mij, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris gevestigd te Amsterdam:
mevrouw mr. Frederike Lidewij de Vroom, geboren te Hilversum op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), met nummer B.V. 116.0993 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27194242, welke vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.**, kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27197284.
Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.
De comparant is mij, notaris, bekend.
De comparant verklaart:

Inhoud

Deze akte bestaat uit de volgende artikelen:

Artikel I Definities
Artikel II Registergoed, opstal en verkrijging
Artikel III Voornemen tot splitsing
Artikel IV Tekening
Artikel V Splitsing in appartementsrechten
Artikel VI Reglement
Artikel VII Splitsingsvergunning
Artikel VIII Bijlagen

Definities

Artikel I

I.1 In deze akte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder (in alfabetische

volgorde):

1) **Appartement:**
De woningen met bijbehorende bergingen en overige bijbehorende voorzieningen als bedoeld onder b in de definitie van Appartementsrecht.

2) **Appartementsrecht:**
Het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A, appartementsindex 7, omvattende:
   a) het éénhonderdnegentig /éénduizendste (190/1.000e) aandeel in het Registergoed met de Opstal;
   b) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en 0) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers), Pieter Vreedeplein 45-48 (alle nummers), 52-79 (alle nummers) en 88-148 (alle nummers) en Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg.

3) **Grond:**
De grond als bedoeld in de definitie van het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3.

4) **Opstal**:
Een gebouwencomplex, bestaande uit:
   1) een parkeergarage op niveau min drie en niveau min twee (-3 en -2) en een fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen;
   2) commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping (-1 t/m +1) en technische ruimten op de elfde en veertiende verdieping, met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en een technische ruimte (niet overdekt) op de veertiende verdieping (+14);
   3) een bioscoop, zalencentrum en horecaruimte op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4), met bijbehorende voorzieningen;
   4) kantoorruimten casu quo commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen;
   5) commerciële ruimten op niveau min één en de begane grond (-1 en 0), met bijbehorende voorzieningen;
   6) commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen;
   7) woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14) met bijbehorende bergingen op niveau min drie en op de begane grond (-3 en 0) en met overige bijbehorende voorzieningen;
   8) openbaar gebied op de begane grond (0),

   met toebehoren.

5) **PVO:**
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V. als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.

6) **Registergoed 1:**
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot 1 hectare negen aren éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

7) **Registergoed 2:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

8) **Registergoed 3:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

9) **Registergoed:**
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

10) **Tekening**:
De tekening als bedoeld in artikel IV.1, welke aan deze akte wordt gehecht.

I.2 Hoofden van artikelen of onderdelen daarvan en de inhoudsopgave zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden en inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Registergoed, opstal en verkrijging

Artikel II

II.1 PVO is eigenaar van het Appartementsrecht.

II.2 PVO heeft Registergoed 1 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:
1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.3 PVO heeft Registergoed 2 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 134, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:
1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.4 PVO heeft Registergoed 3 verkregen door inschrijving op achtentwintig juni tweeduizend

zeven in register Hypotheken 4, deel 52536, nummer 64, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten van een afschrift van de op zevenentwintig juni tweeduizend zeven voor de waarnemer van mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koop en de overeenkomst van levering te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek; en
3) een verklaring dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koop van het verkochte niet van toepassing is.

II.5 PVO heeft vervolgens het Registergoed en de Opstal gesplitst in appartementsrechten, waaronder het Appartementsrecht, blijkens een mede heden voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten.

II.6 PVO realiseert thans op de Grond de Opstal.

Voornemen tot splitsing

Artikel III

PVO heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op het Appartementsrecht en tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

Tekening

Artikel IV

IV.1 De Grond, de Opstal en het Appartement en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een tekening, bestaande uit elf (11) bladen.

IV.2 Op de Tekening is binnen de begrenzing van elk onderscheiden gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, een nummer in Arabische cijfers aangegeven van de index van het appartementsrecht waarin is begrepen het uitsluitend gebruik van de begrensde gedeelten waarin dat nummer is vermeld.

IV.3 Op grond van de Tekening heeft de bewaarder van het kadaster en de openbare registers op drie juli tweeduizend zeven de complexaanduiding: 11727-A gehandhaafd.

Splitsing in appartementsrechten

Artikel V

V.1 PVO splitst bij dezen het Appartementsrecht in de volgende appartementsrechten, ieder kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A:

1) Het appartementsrecht met index 11, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de éénentwintig (21) woningen (Hofwoningen) op de tweede, derde en vierde verdieping (+2, +3 en +4), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 102 tot en met 122 (alle nummers) te Tilburg.
2) Het appartementsrecht met index 12, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de achtentwintig (28) woningen (Hoge Torenwoningen) op de tweede tot en met de dertiende verdieping (+2 t/m +13), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 52 tot en met 79 (alle nummers) te Tilburg.
3) Het appartementsrecht met index 13, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend

gebruik van de zesentwintig (26) woningen (Pleinwoningen) op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 88 tot en met 96 (alle nummers) en 132 tot en met 148 (alle nummers) te Tilburg.

4) Het appartementsrecht met index 14, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de veertien (14) woningen (Lage Torenwoningen) op de tweede tot en met negende verdieping (+2 t/m +9), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg.

5) Het appartementsrecht met index 15, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de negen (9) woningen (Stadswoningen Pieter Vreedeplein) op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 123 tot en met 131 (alle nummers) te Tilburg.

6) Het appartementsrecht met index 16, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de veertien (14) woningen (Stadsappartementen en Stadswoningen IJzerstraat) op de begane grond, eerste verdieping, tussenverdieping tussen eerste en tweede verdieping en tweede verdieping (0, +1a, +1b en +2), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en 0) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers) en Pieter Vreedeplein 97 tot en met 101 (alle nummers) te Tilburg.

7) Het appartementsrecht met index 17, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de vier (4) woningen (Lofts) op de tweede tot en met de negende verdieping (+2 t/m +9), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 45 tot en met 48 (alle nummers) te Tilburg.

V.2 PVO is eigenaar van alle appartementsrechten.

Reglement

Artikel VI

VI.1 PVO stelt bij dezen vast het op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgestelde modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 15467, nummer 185, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te Breda. Het reglement luidt als in artikel VI.2 vermeld.

VI.2 Indeling Reglement

A. Definities en algemene bepalingen
Artikelen 1 tot en met 7

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

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan

de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikelen 9 en 10
D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen
Artikelen 11 tot en met 14
E. Verzekeringen
Artikel 15
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
Artikelen 16 tot en met 24
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten
Artikelen 25 tot en met 33
H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte
Artikel 34
I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikelen 35 tot en met 38
J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte
Artikel 39
K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten
Artikelen 40 en 40A
L. Overtredingen
Artikel 41
M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
(i) Algemene Bepalingen
Artikelen 42 tot en met 44
(ii) De vergadering
Artikelen 45 tot en met 52A
(iii) Het bestuur
Artikelen 53 tot en met 56
(iv) Raad van commissarissen en commissies
Artikelen 57 en 58
N. Huishoudelijk Reglement
Artikel 59
O. Wijziging van de akte
Artikel 60
P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging
Artikel 61
Q. Geschillenbeslechting
Artikel 62
R. Index
Artikel 63
S. Slotbepalingen
Artikel 64
T. Overgangsbepalingen
Artikel 65

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

a) **Akte:**
Deze akte van ondersplitsing, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

b) **Appartementsrecht:**
Een appartementsrecht dat krachtens de Akte is ontstaan.

b') **Artikel:**
Een artikel van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.

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.

e) **Boekjaar:**
Het boekjaar van de Vereniging.

f) **Eigenaar:**
De gerechtigde als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, 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.

g) **Gebouw:**
De opstal die 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 Burgerlijk Wetboek.

i) **Gemeenschap:**
Het in de ondersplitsing betrokken Hoofdappartementsrecht.

j) **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
Die gedeelten van het Hoofd Privé Gedeelte met toebehoren, die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

k) **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 j.

l) **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**
Alle aan het Hoofd Privé Gedeelte met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.

m) **Grond:**
(Het recht op) de grond (dat) die in deze ondersplitsing is betrokken.

n) **Hoofdakte:**
De akte waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Hoofdreglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

o) **Hoofdappartementsrecht:**
Het appartementsrecht dat bij de Akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten.

p) **Hoofdhuishoudelijk Reglement:**
Het voor de Hoofdsplitsing geldende huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het Hoofdreglement.

q) **Hoofdreglement:**
Het voor de Hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing.

r) **Hoofdsplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan.

s) **Hoofdvergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Hoofdvereniging.

t) **Hoofdvereniging:**
De vereniging: Vereniging van Eigenaars Complex PVP Pieter Vreedeplein 43, 45-81, 83, 85, 88-150, 152, 155, 157, 160, 161-169 (oneven), 170-174 (even), IJzerstraat 2-20 (even) en Telegraafstraat 20, 24-50 (even), 50-01, 50-02 en 50-03 te Tilburg, opgericht bij de Hoofdakte.

u) **Hoofd Privé Gedeelte:**
Het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend gebruik geeft.

v) **Huishoudelijk Reglement:**
Het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 59 zoals dit na vaststelling of na wijziging luidt.

w) **Jaarrekening:**
De jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting.

x) **Jaarverslag:**
Het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid.

y) **Onderappartementsrecht:**
Een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing.

z) **Ondereigenaar:**
De Eigenaar van een Onderappartementsrecht.

aa) **Ondersplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek van een Appartementsrecht.

ab) **Onder Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende Appartementsrecht bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

ac) **Onderreglement:**
Het voor de Ondersplitsing geldende reglement van splitsing.

ad) **Ondervereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek opgericht bij de Ondersplitsing.

ae) **Ondervergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Ondervereniging.

af) **Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van het Hoofd Privé Gedeelte met toebehoren, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

ag) **Raad van Commissarissen:**
De raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek.

ah) **Reglement:**
Het onderhavige reglement zoals dit ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

ai) **Reservefonds:**
Het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

aj) **Tekening:**
De tekening op grond waarvan door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de complexaanduiding is vastgesteld, op welke tekening het Gebouw en/of de Grond, het Hoofd Privé Gedeelte en de Privé Gedeelten zijn weergegeven, zoals die tekening ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

ak) **Vereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 42.

al) **Vergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

am) **Voorzitter:**
De voorzitter van de Vergadering.

1.2 Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.

1.3 Waar in het Reglement achter de volgende appartementsrechten de volgende teksten zijn vermeld, dient zulks uitsluitend ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die teksten kan geen enkel recht worden ontleend. Het gaat om:

1) appartementsrecht met index 11: de tekst luidende: (Hofwoningen);
2) appartementsrecht met index 12: de tekst luidende: (Hoge Torenwoningen);
3) appartementsrecht met index 13: de tekst luidende: (Pleinwoningen);
4) appartementsrecht met index 14: de tekst luidende: (Lage Torenwoningen);
5) appartementsrecht met index 15: de tekst luidende: (Stadswoningen Pieter

Vreedeplein);

6) appartementsrecht met index 16: de tekst luidende: (Stadsappartementen/ Stadswoningen IJzerstraat);

7) appartementsrecht met index 17: de tekst luidende: (Lofts).

Artikel 1A

1A.1 Het bepaalde in het Reglement laat onverlet het bepaalde in het Hoofdreglement, ook voorzover dit hierna in het Reglement niet uitdrukkelijk is aangegeven.

1A.2 Voor zover het Reglement strijdig is met het Hoofdreglement prevaleert het Hoofdreglement.

1A.3 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Hoofdreglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement en de op die reglementen gebaseerde besluiten.

Artikel 2

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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is eveneens niet toegestaan.
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

2.3 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 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.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en van zijnentwege aanwezige derden de in de Artikelen 2.1 tot en met 2.3 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

2.5 Het bepaalde in de Artikelen 2.1 tot en met 2.4 laat onverlet het bepaalde in artikel 2 van het Hoofdreglement.

Artikel 3

3.1 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 of aan van zijnentwege aanwezige derden kan worden toegerekend.

3.2 Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben de schade of hinder als bedoeld in Artikel 3.1 te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

4.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten

of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar.

4.2 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

6.1 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 dan wel het Hoofd Privé Gedeelte – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

6.2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld dienen te worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in een Privé Gedeelte ten behoeve van een ander Privé Gedeelte.

6.3 Het bepaalde in de Artikelen 6.1 en 6.2 laat onverlet het bepaalde in artikel 6 van het Hoofdreglement.

Artikel 7

7.1 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Hoofd Privé Gedeelte mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

7.2 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Privé Gedeelten mag eerst worden uitgeoefend, en elke andere handeling met betrekking tot het Hoofd Privé Gedeelte mag eerst worden verricht, nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

7.3 De rechten voortvloeiende uit een in de Artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte bepaalde.

7.4 Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

7.5 Het bepaalde in de Artikelen 7.1 tot en met 7.4 laat onverlet het bepaalde in artikel 7 van het Hoofdreglement.

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

8.1 De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Hofwoningen) voor het éénhonderddrieënveertig/éénduizendste (143/1.000e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 12 (Hoge Torenwoningen) voor het

tweehonderdvijfenveertig/éénduizendste (245/1.000e) aandeel;

3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (Pleinwoningen) voor het tweehonderdzevenenveertig/éénduizendste (247/1.000e) aandeel;
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 14 (Lage Torenwoningen) voor het zevenennegentig/éénduizendste (97/1.000e) aandeel;
5) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 15 (Stadswoningen Pieter Vreedeplein) voor het drieëntachtig/éénduizendste (83/1.000e) aandeel;
6) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 16 (Stadsappartementen/ Stadswoningen IJzerstraat voor het éénhonderdzevenentwintig/éénduizendste (127/1.000e) aandeel;
7) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 17 (Lofts) voor het achtenvijftig/éénduizendste (58/1.000e) aandeel.

De in dit Artikel 8.1 vermelde gerechtigdheid berust op een gewogen gemiddelde van de (per heden geschatte) economische waarde van de appartementsrechten en de (per heden geschatte) oppervlakten van de Privé Gedeelten, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten bijlage, opgesteld door PVO.

8.2 De Eigenaars zijn voor de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen en zijn, met uitzondering van het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.3 Indien een erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, geldt voor de verdeling van de canon/retributie over de Eigenaars hetgeen met de eigenaar van de Grond daarover werd overeengekomen.

8.4 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het Onderreglement.

8.5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 8.2 geldt wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn het volgende:

1) Voor zover de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1 onder j) het gevolg zijn van handelen of nalaten van een Eigenaar in strijd met het Hoofdreglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement en/of op die reglementen gebaseerde besluiten van de Hoofdvergadering, is uitsluitend die Eigenaar verplicht die schulden en kosten te dragen.
2) Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de breukdelen als vermeld in Artikel 8.1, zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 bij te dragen naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.
3) Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van dit Privé Gedeelte verplicht het meerdere boven de normale premie te

dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé Gedeelte of voor een ander Privé Gedeelte.

4) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 11, 13, 14, 15 en 16 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) en ter zake van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik als bedoeld in Artikel 9.1 onder i), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3) aanhef en letter b), onder 4) aanhef en letters b) en c) en Artikel 17.1 onder 8) aanhef en letter b), en wel in de volgende verhouding:
   a) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Hofwoningen) voor het éénhonderddrieënveertig / vijfhonderdachtenzestigste (143/568e) aandeel;
   b) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (Pleinwoningen) voor het tweehonderdzevenenveertig / vijfhonderdachtenzestigste (247/568e) aandeel;
   c) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 14 (Lage Torenwoningen) voor het negenenveertig / vijfhonderdachtenzestigste (49/568e) aandeel;
   d) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 15 (Stadswoningen Pieter Vreedeplein) voor het drieëntachtig / vijfhonderdachtenzestigste (83/568e) aandeel; en
   e) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 16 (Stadsappartementen/ Stadswoningen IJzerstraat) voor zesenveertig / vijfhonderdachtenzestigste (46/568e) aandeel.

5) De Eigenaars van de appartementsrechten met indices 11, 12, 13, 14, 15 en 16 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel en vernieuwing als bedoeld in Artikel 9.1 onder a) en b) en ter zake van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik als bedoeld in Artikel 9.1 onder i), ter zake van de zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder 5) en onder 6), en wel in de volgende verhouding:
   a) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Hofwoningen) voor het éénhonderddrieënveertig / zeshonderdéénennegentigste (143/691e) aandeel;
   b) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 12 (Hoge Torenwoningen) voor het éénhonderddrieëntwintig / zeshonderdéénennegentigste (123/691e) aandeel;
   c) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (Pleinwoningen) voor het tweehonderdzevenenveertig/ zeshonderdéénennegentigste (247/691e) aandeel;
   d) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 14 (Lage Torenwoningen) voor negenenveertig/ zeshonderdéénennegentigste (49/691e) aandeel;
   e) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 15 (Stadswoningen Pieter Vreedeplein) voor het drieëntachtig/ zeshonderdéénennegentigste (83/691e) aandeel; en
   f) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 16 (Stadsappartementen/ Stadswoningen IJzerstraat) voor het zesenveertig / zeshonderdéénennegentigste (46/691e) aandeel.

De in dit Artikel 8.5 onder 4) en 5) vermelde kostenverdelingen zijn gebaseerd op een overzicht kostenverdeling welke aan deze akte wordt gehecht, welk overzicht is opgesteld

op basis van informatie van PVO.

8.6 Uitsluitend de desbetreffende Eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn Privé Gedeelte en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, te dragen.
Uitsluitend de desbetreffende Eigenaars zijn verplicht in alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op hun Privé Gedeelten en niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, bij te dragen en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

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

9.1 Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a 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 dit Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 13.3;
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 schulden en kosten verband houdend met de verwarming in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de schulden en kosten van:
    1) de warm-waterinstallaties;
    2) de brandstof;
    3) het service-abonnement voor het onderhoud van de verwarmingsinstallaties;
    4) de op de desbetreffende schulden en kosten betrekking hebbende administratie;
    5) de registratie en de berekening van het warmteverbruik, voor zover van toepassing,

    alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i) de kosten verband houdende met het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j) de financiële verplichtingen van de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht uit hoofde 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.

9.2 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 41.

Artikel 10

10.1 Er wordt een Reservefonds gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds wordt geen andere bestemming gegeven, tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2 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 (5) jaren en mag niet in strijd zijn met het meerjarenonderhoudsplan van de Hoofdvereniging. Is de periode van het meerjarenonderhoudsplan langer dan vijf (5) jaren, dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien.

10.3 Het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4 Over gelden van het Reservefonds kan slechts door het Bestuur tezamen met de Voorzitter, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

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 9.1;
b) de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in de Artikelen 10.2 en 10.3;
c) toevoegingen aan het Reservefonds; en
d) de baten bedoeld in Artikel 9.2.
Deze begroting mag niet strijdig zijn met de begroting krachtens het Hoofdreglement.

11.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het totaalbedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door

de Eigenaars verschuldigd is, alsmede voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van voorschotbijdrage verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

11.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van de bedoelde voorschotbijdrage 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.

11.4 Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdragen voor een Boekjaar zijn vastgesteld, moet iedere Eigenaar de laatstelijk voor hem vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.
Deze voorschotbijdrage wordt verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 11.2 vastgestelde voorschotbijdrage.
Een overschot wordt binnen één (1) maand aan de Eigenaar gerestitueerd, tenzij de Vergadering anders besluit. Een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 12

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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11.1.

12.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 45.2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering.
De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 58.2 ter vergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening.

12.3 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 de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

12.4 Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 12.3 treedt de definitieve bijdrage in de plaats van de in Artikel 11.2 bedoelde voorschotbijdrage.
Indien deze voorschotbijdrage de definitieve bijdrage te boven gaat, zal het verschil binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan de Eigenaar worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.
Indien de definitieve bijdrage de voorschotbijdrage te boven gaat, moet de Eigenaar het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 13

13.1 Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente

verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering elk jaar mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

13.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars, ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmede verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

13.3 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

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.

14.2 In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit Reglement niet anders is bepaald.

14.3 Indien een recht vruchtgebruik of van gebruik en/of bewoning op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:

a) de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;
b) de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; en
c) de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering,

tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

15.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het Hoofdreglement is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering voor het Hoofd Privé Gedeelte tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). 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, tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder of voor glasschade aan glas in de deurkozijnen/raamkozijnen/puien in de gevels van de Privé Gedeelten.

15.2 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering.
Het verzekerd bedrag van de opstalverzekering moet overeenstemmen met de

herbouwkosten van het Hoofd Privé Gedeelte, inclusief sloop- en opruimkosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

15.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 15.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 15.5 wordt nageleefd.

15.4 De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 15.1 eerste zin uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars.
Deze gelden blijven steeds bestemd voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek dient de uitkering van het aandeel van de Eigenaar die 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, te geschieden aan de verzekeraar.

15.5 Het Bestuur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 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 lid 4 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 elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.",
dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) is aangepast.

15.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat, voor zover het bepaalde

in Artikel 15.4 niet van toepassing is, uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts kan geschieden met toestemming van degene die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek heeft.

15.7 Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin hij op grond van Artikel 8.2 juncto Artikel 8.5 verplicht is bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte bedoeld in artikel 5:119 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 premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

16.1 De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.

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

Artikel 17

17.1 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover niet behorend tot de gedeelten en zaken die gemeenschappelijk zijn in de Hoofdsplitsing:

1) De vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte of tussen Privé Gedeelten.
2) De leidingschachten zoals aangegeven op de Tekening.
3) De schacht(en) en de daarbij behorende ruimte(n) voor de machine van:
   a) de lift aan de IJzerstraat, welke gaat van de begane grond (0) naar de bergingen op niveau min drie (-3), alsmede het daarbij behorende trappenhuis en de daarbij behorende buitenentree;
   b) de centraal gelegen liften, welke gaan van niveau min drie (-3) naar de woonstraat op de tweede verdieping (+2) en aldaar grenst aan de

Pleinwoningen, alsmede de daarbij behorende entrees op niveau min drie (-3), de begane grond (0) en de tweede verdieping (+2) en het daarbij behorende trappenhuis van de begane grond (0) naar de tweede verdieping (+2).

4) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang- en sluitwerk, van:
   a) de liftschacht en het trappenhuis als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)a) op de begane grond;
   b) de entree op de begane grond als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)b);
   c) de entree en het trappenhuis op de tweede verdieping (+2) als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)b).
5) De woonstraat op de tweede verdieping (+2) met de daarbij behorende toegangstrappen en de daarbij behorende toegangshekken op de begane grond.
6) Het vluchttrappenhuis van de woonstraat nabij de bioscoop vanaf de tweede verdieping (+2) naar de begane grond.
7) De ruimten voor:
   a) de vuilcontainers op niveau min drie (-3);
   b) de hydrofoor op de begane grond; en
   c) overige collectieve voorzieningen.
8) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de lift als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)a); en
   b) de liften als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)b); en
   c) de hydrofoor.
9) De gangen en de werkkast tussen de bergingen op niveau min drie (-3).

17.2 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:
1) De woonruimten van de Hofwoningen.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van uitsluitend de Hofwoningen.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de Hofwoningen.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de Hofwoningen, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 11 (Hofwoningen).

17.3 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:
1) De woonruimten van de Hoge Toren, alsmede de gevel rondom het dak op de veertiende verdieping (+14) van de Hoge Toren.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de lift;

b) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening;

van uitsluitend de woonruimten van de Hoge Toren.

3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de woonruimten van de Hoge Toren.

4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de woonruimten van de Hoge Toren, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 12 (Hoge Torenwoningen).

17.4 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De woonruimten van de Pleinwoningen, waaronder zijn begrepen:
   a) de schachten van de liften als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3)b) vanaf de derde verdieping (+3) en hoger;
   b) het vluchttrappenhuis van de Pleinwoningen nabij de bioscoop vanaf de derde verdieping (+3) tot aan de tweede verdieping (+2).
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van uitsluitend de Pleinwoningen.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de Pleinwoningen.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de Pleinwoningen, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 13 (Pleinwoningen).

17.5 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De woonruimten van de Lage Toren.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de lift;
   b) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening;

   van uitsluitend de woonruimten van de Lage Toren.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de woonruimten van de Lage Toren.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de woonruimten van de Lage Toren, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 14 (Lage Torenwoningen).

17.6 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De woonruimten van de Stadswoningen Pieter Vreedeplein.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van uitsluitend de Stadswoningen Pieter Vreedeplein.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de Stadswoningen Pieter Vreedeplein.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de Stadswoningen Pieter Vreedeplein, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 15 (Stadswoningen Pieter Vreedeplein).

17.7 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De woonruimten van de Stadsappartementen en Stadswoningen IJzerstraat.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de lift;
   b) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening;

   van uitsluitend de Stadsappartementen en Stadswoningen IJzerstraat.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de Stadsappartementen en Stadswoningen IJzerstraat.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de Stadsappartementen en Stadswoningen IJzerstraat, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 16 (Stadsappartementen/Stadswoningen IJzerstraat).

17.8 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De woonruimten van de Loftwoningen.
2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de lift;
   b) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening;

   van uitsluitend de Loftwoningen.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering van uitsluitend de Loftwoningen.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van de Loftwoningen, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

Deze gedeelten en zaken maken deel uit van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 17 (Lofts).

17.9 Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het bepaalde in Artikel 17.1 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Hoofd Privé Gedeelte 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

20.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of 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.

20.2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin is de Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede aan hem in gebruik wordt gegeven.
Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 van overeenkomstige toepassing.

20.3 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 11, 13, 14, 15 en 16 (Hofwoningen, Pleinwoningen, Lage Torenwoningen, Stadswoningen Pieter Vreedeplein en Stadsappartementen/Stadswoningen IJzerstraat) het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder 3) aanhef en letter b), onder 4) aanhef en letters b) en c) en Artikel 17.1 onder 8) aanhef en letter b) volgens de bestemming daarvan.
Het bepaalde in Artikel 20.2 is ten aanzien van deze Gemeenschappelijk Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken niet van toepassing.

20.4 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin hebben uitsluitend de Eigenaars en Gebruikers van de appartementsrechten met indices 11, 12, 13, 14, 15 en 16 (Hofwoningen, Hoge Torenwoningen, Pleinwoningen, Lage Torenwoningen, Stadswoningen Pieter Vreedeplein en Stadsappartementen/Stadswoningen IJzerstraat) het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1 onder 5) en onder 6) volgens de bestemming daarvan.
Het bepaalde in Artikel 20.2 is ten aanzien van deze Gemeenschappelijk Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken niet van toepassing.

Artikel 21

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

21.2 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.

21.3 De Vergadering kan tot de handelingen als bedoeld in de Artikelen 21.1 en 21.2 toestemming verlenen.

21.4 Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen).

21.5 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde ruimten zijn opgesteld.
Het Bestuur is verplicht - wegens het ontbreken van een opstelplaats voor de vuilcontainers op de openbare straat of de begane grond van het Gebouw grenzend aan de openbare straat – met een publieke of private partij een zodanige overeenkomst te sluiten, dat het vuilnis uit de vuilcontainers wordt afgevoerd zonder overlast op de openbare straat (bijvoorbeeld door het ophalen van de vuilcontainers uit de in de vorige zin bedoelde ruimten, het direct legen van de vuilcontainers en het direct terugplaatsen van de vuilcontainers in de in de vorige zin bedoelde ruimten).
De afvoer van vuilnis en dergelijke zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

21.6 Het bepaalde in Artikel 21.5 laat onverlet het bepaalde in artikel 21.5 van het Hoofdreglement.

Artikel 22

22.1 Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering is verboden.

22.2 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw, het Hoofd Privé Gedeelte of een Privé Gedeelte 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.

22.3 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 een Privé Gedeelte bevinden.

22.4 Het bepaalde in de Artikelen 22.1 tot en met 22.3 laat onverlet het bepaalde in artikel 22 van het Hoofdreglement.

Artikel 23

23.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie van het Gebouw of van het Hoofd Privé Gedeelte gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw of van het Hoofd Privé Gedeelte door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

23.2 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 22.3 is de Eigenaar die gerechtigd is tot een Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte van een ander Appartementsrecht waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, na verkregen toestemming van het Bestuur bevoegd de tussen die Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswanden of (gemeenschappelijke) vloeren geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden of vloeren (nog) niet zijn aangebracht of eerder verwijderd zijn – verwijderd te houden.
Indien deze scheidingswanden of vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het Gebouw of van het Hoofd Privé Gedeelte, behoeft de technische uitvoering de voorafgaande toestemming van de Vergadering.

23.3 Een aan een Eigenaar overeenkomstig het bepaalde in Artikel 23.2 verleende bevoegdheid eindigt zodra die Eigenaar of diens rechtsopvolger geen Eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé Gedeelten.
Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of vloeren van de Privé Gedeelten, tenzij het Bestuur toestemming heeft verleend op grond van het bepaalde in Artikel 23.6, welke toestemming geen voortzetting is van de eerder door het Bestuur verleende toestemming.

23.4 Van het voornemen tot en het tijdstip van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

23.5 Zowel de Eigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 23.2 is verleend als zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in de Artikelen 23.2, 23.3 en 23.4.

23.6 Indien (een gedeelte van) een Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend (gedeelte van een) Privé Gedeelte van een ander Appartementsrecht bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.2, 23.3 en 23.4 van overeenkomstige toepassing.

23.7 Zowel de Eigenaars aan wie de toestemming op grond van het bepaalde in Artikel 23.6 zijn verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in Artikel 23.6.

23.8 Indien een Eigenaar gerechtigd is tot een Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Onder Privé Gedeelte waartoe hij als Ondereigenaar gerechtigd is,

is het bepaalde in de Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.9 Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Onder Privé Gedeelte van een ander ondergesplitst Appartementsrecht waartoe hij als Ondereigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.10 Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.6 en 23.7 van overeenkomstige toepassing.

23.11 Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 20.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in Artikel 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.12 Het bepaalde in de Artikelen 23.1 tot en met 23.11 laat onverlet het bepaalde in artikel 23 van het Hoofdreglement.

Artikel 24

24.1 Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 21, 22 en 23 waarvoor op grond van het Hoofdreglement tevens de toestemming of ontheffing van het bestuur van de Hoofdvereniging en/of de Hoofdvergadering is vereist, kunnen uitsluitend worden verleend nadat die toestemming of ontheffing is verkregen of onder voorbehoud dat die toestemming of ontheffing wordt verkregen.

24.2 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

24.3 De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

25.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten woonruimten en wat betreft het Privé Gedeelte van het Appartementsrecht met index 17 woonruimten al dan niet met kantoor- en/of atelierruimten aan huis (onverminderd het bepaalde in Artikel 7.2).
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, mits dat gebruik in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 25 van het Hoofdreglement.
In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

25.2 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.

25.3 Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Hoofdreglement.

25.4 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

26.1 De vloerbedekking van de Privé Gedeelten, bestemd tot bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, 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.

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

26.3 Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet bestemd zijn.
De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

26.4 Het bepaalde in de Artikelen 26.1 tot en met 26.3 laat onverlet het bepaalde in artikel 26 van het Hoofdreglement.

Artikel 27

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

27.2 Het bepaalde in Artikel 27.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 27 van het Hoofdreglement.

Artikel 28

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

1) herstel, vernieuwing en vervanging;
2) schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk.
3) het onderhoud van de plafonds en overige afwerklagen van de vloeren en wanden en het onderhoud van de afwerklagen van de buitenruimten;
4) het onderhoud van de privé kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
5) het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17.1.

28.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die zaken zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

28.3 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 vergoed dan wel met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken via de Vereniging door de

Eigenaars vergoed.

28.4 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.

28.5 Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker. Indien en voor zover er een verzekering bestaat in de zin van Artikel 15 of van artikel 15 van het Hoofdreglement ter zake van glasschade in of aan een Privé Gedeelte, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

28.6 Het bepaalde in de Artikelen 28.1 tot en met 28.6 laat onverlet het bepaalde in artikel 28 van het Hoofdreglement.

Artikel 29

29.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken als bedoeld in Artikel 17.1 te gedogen.

29.2 Het bepaalde in Artikel 29.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 29 van het Hoofdreglement.

29.3 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 12 (Hoge Torenwoningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars, Gebruikers en bezoekers van (de Privé Gedeelten van) de appartementsrechten met indices 11 (Hofwoningen), 14 (Lage Torenwoningen), 15 (Stadswoningen Pieter Vreedeplein) en 16 (Stadsappartementen/Stadswoningen IJzerstraat) kunnen vluchten vanaf de woonstraat op de tweede verdieping (+2) via het (vlucht)trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 12 naar het openbaar gebied, het Pieter Vreedeplein.
De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 12 zijn verplicht deze vluchtweg in stand te houden.

29.4 De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 12 (Hoge Torenwoningen) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaars, Gebruikers en bezoekers van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 13 (Pleinwoningen):

1) voor eigen rekening verkrijgt en heeft: een deur in de muur op de derde verdieping (+3) tussen de galerij van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 13 en het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 12 zoals aangegeven op de Tekening; en
2) in geval van nood kunnen vluchten vanuit het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 13 via de onder 1) bedoelde deur en de vluchtgang en het (vlucht)trappenhuis van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 12 naar de woonstraat op de tweede verdieping (+2) en/of naar de openbare straat, het Pieter Vreedeplein.

De Eigenaar en Gebruiker van (het Privé Gedeelte van) het appartementsrecht met index 12 zijn verplicht de vluchtweg als bedoeld onder 2) in stand te houden.

Artikel 30

30.1 Een Privé Gedeelte, met inbegrip van de gedeelten en zaken die daarvan deel uitmaken op grond van de Artikelen 17.2, 17,3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7 of 17.8, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

30.2 Het bepaalde in Artikel 30.1 geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte 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.

Artikel 31

31.1 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.

31.2 Alle zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, maken deel uit van het andere Privé Gedeelte en zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte.

Artikel 32

32.1 Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 25 en 26 waarvoor op grond van het Hoofdreglement tevens de toestemming of ontheffing van het bestuur van de Hoofdvereniging en/of de Hoofdvergadering is vereist, kunnen uitsluitend worden verleend nadat die toestemming of ontheffing is verkregen of onder voorbehoud dat die toestemming of ontheffing wordt verkregen.

32.2 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

32.3 De in de Artikelen 25 en 26 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

33.1 Het in de Artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

33.2 Het bepaalde in Artikel 33.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 33 van het Hoofdreglement.

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

Artikel 34

34.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

34.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen.

34.3 Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

34.4 Op het gebruik van een Privé Gedeelte is mede van toepassing het bepaalde in het Hoofdreglement.

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

Artikel 35

35.1 Een Eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven. De Eigenaar is verplicht, indien het Bestuur dit verzoekt,

een kopie of uittreksel van deze schriftelijke verplichting aan het Bestuur ter hand te stellen.

35.2 De Gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

35.3 Het bepaalde in de Artikelen 35.1 en 35.2 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd of de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek anders beslist.

35.4 De Eigenaar zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

35.5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé Gedeelte.

35.6 De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

35.7 Waar in de Artikelen 35.1 tot en met 35.6 gesproken wordt over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het Hoofdreglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement respectievelijk zodanige regels van de Hoofdsplitsing.

Artikel 36

36.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker van een Privé Gedeelte dat niet in een Ondersplitsing is betrokken, zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

36.2 De borgtocht als bedoeld in Artikel 36.1 zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld, dat de Vereniging van de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 36.1 gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende gedeelte van het Privé Gedeelte.

Artikel 37

37.1 De Gebruiker die zonder dat hij de verplichting als bedoeld in Artikel 35.1 aanvaard heeft of opgelegd heeft gekregen 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.

37.2 Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte van) het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten worden ontzegd.

Artikel 38

De Artikelen 35 tot en met 37 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 39

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

a) de bepalingen van het Reglement, van het eventuele Huishoudelijk Reglement, van Hoofdreglement, van het eventuele Hoofdhuishoudelijk Reglement of van de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt of besluiten van de Vergadering of de Hoofdvergadering niet nakomt of overtreedt;

b) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers en/of jegens eigenaars en/of gebruikers van (het privé gedeelte van) een ander in de Hoofdsplitsing ontstaan appartementsrecht;

c) door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;

d) zijn financiële verplichten jegens de Vereniging niet nakomt,

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing andermaal een of meer van de gedragingen als hiervoor vermeld verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de maatregel als bedoeld in Artikel 39.2.

39.2 Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in Artikel 39.1 nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt, alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.

39.3 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.

39.4 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 52.5 en 52.6.

39.5 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de houders van een op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheek 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.

39.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 39.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130

Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

39.7 Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.6 op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

39.8 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar of Gebruiker voortvloeiend uit de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, het Hoofdreglement en het Hoofdhuishoudelijk Reglement.

39.9 Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, kan de Vergadering besluiten dat de Ondervergadering tegenover diegene die de overtreding begaan heeft, een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 39.1 respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal moeten nemen, in welk geval die Ondervergadering verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in dit Artikel.

39.10 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.9 geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

39.11 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.10 laat onverlet het bepaalde in artikel 39 van het Hoofdreglement.

K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten

Artikel 40

40.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van het beperkte recht van vruchtgebruik en de vestiging of beëindiging van het beperkte recht van gebruik en/of bewoning.
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.

40.2 Een overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, bij het vruchtgebruik en bij het recht van gebruik en/of bewoning voor zover deze rechten de vruchtgebruiker/gebruiker en/of bewoner aangaan.

40.3 Na overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 moet de nieuwe Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval deze overdracht een vestiging inhoudt van een vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning:
1) houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt;

2) kan deze mededeling ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers ingeschreven akte van vestiging.

40.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 zijn voor de ter zake van 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.

40.5 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 52.7 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 52.5 en 52.6 die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

40.6 Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

40.7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de Artikelen 40.1, 40.4 en 40.5 voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

40.8 Indien de Vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

40.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 40A

40A.1 Op een appartementsrecht kan het beperkte recht van erfpacht worden gevestigd. Op het Privé Gedeelte van een appartementsrecht kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek de beperkte rechten van erfpacht en opstal worden gevestigd.

40A.2 Ingeval van vestiging van erfpacht:

1) worden de krachtens de wet, het Reglement, een eventueel Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter;
2) is de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen en komen deze in de onderlinge verhouding tussen de erfpachter en de Eigenaar voor rekening van de erfpachter; en
3) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de erfpachter, tenzij in de erfpachtbepalingen anders is bepaald.

40A.3 Ingeval van vestiging van een recht van opstal:

1) laat dit onverlet al hetgeen in het Reglement is bepaald, onder meer het bepaalde in de Artikelen 22 tot en met 28;
2) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de Eigenaar, tenzij in de opstalbepalingen anders is bepaald.

40A.4 Bij vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van de erfpacht en het recht van opstal is:

1) het bepaalde in de Artikelen 40.2 en 40.3 van overeenkomstige toepassing; en

2) indien in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal is bepaald dat de erfpachter/opstaller niet hoofdelijk aansprakelijk is naast de Eigenaar voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen, het bepaalde in de Artikelen 40.1 en 40.4 tot en met 40.9 van overeenkomstige toepassing.

L. Overtredingen

Artikel 41

41.1 Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement, van een besluit van de Vergadering, van het Hoofdreglement, van het Hoofdhuishoudelijk Reglement of van het besluit van de Hoofdvergadering 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.

41.2 Indien de betrokkene binnen één (1) 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. Indien de Vergadering geen bedrag heeft vastgesteld als in de vorige zin bedoeld, is het Bestuur niettemin bevoegd tot het opleggen van een boete.

41.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en wel ten bate van het Reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.

41.4 Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is Artikel 13.1 eerste en tweede zin van overeenkomstige toepassing.

41.5 Voor de toepassing van de Artikelen 41.1 tot en met 41.5 wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

41.6 Het bepaalde in de Artikelen 41.1 tot en met 41.5 laat onverlet het bepaalde in artikel 41 van het Hoofdreglement.

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

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 42

42.1 Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek. De statuten maken deel uit van het Reglement.

42.2 De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Woningen Complex PVP Pieter Vreedeplein 45-48, 52-79 en 88-148, IJzerstraat 2-18 (even) en Telegraafstraat 24-50 (even) te Tilburg.
De vereniging is gevestigd te Tilburg.
De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. Woningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg.

42.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het Hoofd Privé Gedeelte en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

42.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Hoofd Privé Gedeelte, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

43.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

43.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

43.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

43.4 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 44

44.1 Het Boekjaar is het boekjaar van de Hoofdvereniging.

44.2 Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Ondervereniging gelijk te zijn aan dit Boekjaar.

(ii) De vergadering

Artikel 45

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

45.2 Jaarlijks wordt, binnen vier (4) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12.2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.

45.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een Eigenaar dat schriftelijk verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen. Het Bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van de Hoofdvergadering is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van de Hoofdvergadering. Deze termijn bedraagt in afwijking van Artikel 45.8 ten minste tien (10) dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend -.

45.4 Indien een door Eigenaars verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

45.5 De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

45.6 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

45.7 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven, voor niet geschreven worden gehouden.

45.8 De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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 (7) 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 (mede) op grond van Artikel 45.3 tweede zin, houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van de Hoofdvergadering in.

45.9 In geval van ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht is het Bestuur verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en agenda van deze vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk mede te delen aan het Bestuur.

Artikel 46

46.1. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter van die vergadering en het Bestuur worden ondertekend.

46.2 Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3 Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

47.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het beperkte recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij in de bepalingen van dat recht anders is bepaald.

47.2 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénduizend (1.000).
Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1.

47.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 45.3 tweede zin, wordt elk agendapunt van de vergadering van de Hoofdvergadering ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht.

47.4 Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten

waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar.

47.5 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Hoofdreglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement of de op die reglementen gebaseerde besluiten van de Hoofdvergadering of die strijdig zijn met het Reglement.

Artikel 48

48.1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49

49.1 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, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 48.1 en 49A.

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

Artikel 49A

49A.1 In geval van Ondersplitsing vertegenwoordigt de Ondervereniging de Ondereigenaars als gezamenlijk lid van de Vergadering.

49A.2 Ten gevolge van het bepaalde in Artikel 49A.1 wordt het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht toekomt, uitgebracht door het bestuur van de Ondervereniging.

49A.3 In verband met het bepaalde in Artikel 49A.1 is uitsluitend het bestuur van de Ondervereniging bevoegd om in de vergaderingen van de Vergadering het woord te voeren.

49A.4 De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht dienen in de vergadering van de Vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de Ondervergadering over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluidend overeenkomstig het besluit dat door de Ondervergadering over hetzelfde onderwerp is genomen.

Artikel 50

50.1 Alle besluiten waarvoor in het 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.

50.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de 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.

50.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars respectievelijk de Eigenaars als bedoeld in Artikel 52A.1 schriftelijk hun instemming hebben betuigd, instemming per fax en e-mail daaronder begrepen.

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

50.5 Kan op grond van het bepaalde in Artikel 50.4 geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 50.5. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 51

51.1 Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) 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.

51.2 Het bepaalde in Artikel 51.1 is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in Artikel 60.

Artikel 52

52.1 De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in Artikel 52.5 bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

52.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel

56.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

52.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.

52.4 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 via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

52.5 Besluiten door de Vergadering tot:
1) het doen van buiten het in Artikel 9.1 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
2) het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
3) het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zin van Artikel 50.1 is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde (2/3^{e}) van het hiervoor bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld onder 3) van dit Artikel 52.5 niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

52.6 In het geval als bedoeld in de tweede zin van Artikel 52.5 zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 52.6. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met een besluit met twee/derde (2/3^{e}) meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

52.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in Artikel 52.5 of 52.6 tot het doen van een uitgave wordt besloten, 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.

52.8 Het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 juncto 52.7 geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot 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.

52.9 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 de Artikelen 8.2 en 8.5. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 52A

52A.1 De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor rekening komen van één Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat(die) appartementsrecht(en).

52A.2 Bij het nemen van een besluit als bedoeld in Artikel 52A.1 zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal(zullen) zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

52A.3 Een besluit genomen door één Eigenaar of door een bepaalde groep Eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de Artikelen 52A.1 en 52A.2 staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

(iii) Het bestuur

Artikel 53

53.1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. De Vergadering bepaalt het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies secretaris en een penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

53.2 Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, zolang registratie bij het handelsregister niet mogelijk/verplicht is.

53.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

53.4 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 43. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

53.5 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. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

53.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

53.7 Het Bestuur vergadert ten minste vier (4) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

53.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, geldt het volgende:

1) De oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe.
3) In een vergadering van het Bestuur waarin niet alle bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één (1) week na de eerste kan worden gehouden.
4) Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimiteit. Onder unaniem wordt hier verstaan: met alle ter vergadering uitgebrachte stemmen vóór. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Indien het Bestuur niet tot een unaniem besluit komt en een bestuurslid merkt dit aan als een geschil, dan beslist de Vergadering.
5) Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij 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.
6) Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

53.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

53.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

53.11 Indien twee of meer bestuurders in functie zijn, kan de Vereniging slechts worden vertegenwoordigd door het Bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

53.12 Het Bestuur is slechts bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten als bedoeld in Artikel 42.4 na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

Artikel 54

54.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

54.2 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.

54.3 Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40.3, wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

54.4 Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

54.5 Het Bestuur is verplicht de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.
Op grond van artikel 45.9 van het Hoofdreglement is het Bestuur verplicht om opgave te doen van de adresgegevens van het Bestuur en elke wijziging daarin aan het bestuur van de Hoofdvereniging.

54.6 De bevoegdheden van het Bestuur in de Hoofdvergadering worden – in afwijking van Artikel 53.11 - uitgeoefend door de daartoe door het Bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 56

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

56.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

(iv) Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

57.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

57.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

57.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een commissie van de Vereniging.

57.5 De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging, onverminderd het in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van

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

57.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

57.7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

57.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
1) De oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe.
3) De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is. De tweede en derde zin van Artikel 53.8 onder 5) zijn van toepassing.
4) In afwijking in zoverre van het onder 3) bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.
5) De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

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

Artikel 58

58.1 De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

58.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en met die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de 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 59

59.1 De Vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;

c) de orde van de vergaderingen 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 52.9;
i) besluiten als bedoeld in Artikel 52A.1 en de uitwerking daarvan;
j) al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

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

59.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Hoofdreglement en het Hoofdhuishoudelijk reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

59.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid en een quorum als bedoeld in Artikel 52.5. Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.

59.5 Het in bepaalde in Artikel 59.4 is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

59.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

60.1 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 Burgerlijk Wetboek.

60.2 In afwijking van het in Artikel 60.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.

60.3 In de oproeping tot de in Artikel 60.2 bedoelde vergadering van de 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.

60.4 Het bepaalde in Artikel 50.3 is op zo'n besluit niet van toepassing.

60.5 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

60.6 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door

de Vergadering is genomen.

60.7 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 erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, van de eigenaar van de Grond, tenzij in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal anders is bepaald. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

60.8 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 60.2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

60.9 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Hoofdakte.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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 Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

62.2 Het bepaalde in Artikel 62.1 geldt niet voor zover op grond van het Reglement een geschillenregeling van toepassing is.

R. Index

Artikel 63

63.1 Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in Artikel 15.5, en de door de Vergadering vastgestelde bedragen zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

63.2 De wijziging als bedoeld in Artikel 63.1 wordt bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

1) de teller gelijk is aan bedoelde consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar eindigt of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de voorlopige consumentenprijsindex van die maand of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de consumentenprijsindex van de laatst daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied; en
2) de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar aanvangt.

63.3 Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan worden de

prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

63.4 Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan worden de bedragen als bedoeld in Artikel 63.1 gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

S. Slotbepalingen

Artikel 64

Op de Eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in:

1) de akte van levering op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te (destijds) Breda, onder meer woordelijk luidende:

*"**Definities***

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

1. ***Gemeente:***
   Gemeente Tilburg.
2. ***PVO:***
   (Pieter Vreedeplein Beheer B.V. als enig beherend vennoot van) Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.
3. ***MAB:***
   MAB B.V.
4. ***Verkochte:***
   De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat, de Tuinstraat en de Telegraafstraat met een totale grootte van ongeveer één hectare, dertien aren en zesendertig centiaren (01 ha 13 a 36 ca) en kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
   a. *4827 gedeeltelijk, ongeveer groot achtendertig centiaren (38 ca);*
   b. *7477, groot twee aren en drieëntwintig centiaren (2 a 23 ca);*
   c. *7478, groot vijfenveertig centiaren (45 ca);*
   d. *7479, groot negenendertig centiaren (39 ca);*
   e. *7480 gedeeltelijk, ongeveer groot twintig centiaren (20 ca);*
   f. *9236 gedeeltelijk, ongeveer groot zes aren en zesentachtig centiaren (6 a 86 ca);*
   g. *3436 gedeeltelijk, groot ongeveer groot zeven aren en elf centiaren (7 a 11 ca);*
   h. *9791 gedeeltelijk, ongeveer groot twee aren en twaalf centiaren (2 a 12 ca);*
   i. *9792 gedeeltelijk, ongeveer groot zevenentwintig aren en zevenenveertig centiaren (27 a 47 ca);*
   j. *9606 gedeeltelijk, ongeveer groot zesentwintig aren en drieënveertig centiaren (26 a 43 ca);*

k. *10120 gedeeltelijk, ongeveer groot tien aren en vierendertig centiaren (10 a 34 ca);*
l. *9625 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en drieënnegentig centiaren (4 a 93 ca);*
m. *10349 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en negenennegentig centiaren (4 a 99 ca);*
n. *10350 gedeeltelijk, ongeveer groot zeventien aren en éénenveertig centiaren (17 a 41 ca); en*
o. *9600, groot twee aren (2 a),*

en wel die gedeelte van de gedeeltelijke kadastrale percelen als met enkele arcering aangegeven op de Tekening.

5. ***Tekening:***
De aan deze akte te hechten tekening de dato zes april tweeduizend vier, opgemaakt door de Gemeente, met "filenaam" …\ Tilburg\ Bdowtlm\ Transacties\ Tilburg\ M0401.dgn, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven.
6. ***Gebouw:***
Een multifunctioneel nieuwbouwcomplex op en rondom het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waaronder begrepen het Verkochte, onder andere omvattende een parkeergarage, winkelruimte, een bioscoop, woningen, leisurevoorzieningen en een fietsenstalling alsmede een openbaar plein.
7. ***Koopovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en PVO gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte de dato één juli tweeduizend vier, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.
8. ***Samenwerkingsovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en MAB op elf december tweeduizend gesloten overeenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

[enzovoorts]

Bijzondere lasten en beperkingen. Bevoegdheid Gemeente
Artikel 6

6.2. *PVO is bekend met het bepaalde voorkomende in:*
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder g bedoeld (nummer 3436 gedeeltelijk):
de akte van levering op negentien juni negentienhonderd zevenenveertig voor mr. L.B.M.J. Goyaerts, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op eenentwintig juni negentienhonderd zevenenveertig in register Hypotheken 4, deel 2390, nummer 55, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (thans) Breda, woordelijk luidende:
"4. Het bij dezen verkochte wordt belast met het recht van wegen van en naar

de Telegraafstraat door den bij het verkochte behoorende uitweg en wel over de volle breedte van dien weg tot behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Telegraafstraat 50a en 52 kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 3437.".
De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436.
Het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3437, als in de aanhaling bedoeld, is thans het perceel met de nummers 10308 en 10309.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f, g en h bedoeld (nummers 9236, 3436 en 9791, alle gedeeltelijk):
de akte van levering op zeven augustus tweeduizend drie voor mr. M.M. Eliens, notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op acht augustus tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15060, nummer 31, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:
"Vestiging erfdienstbaarheden.

A. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij koopster op grond van het in deze akte bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van het gedeelte, zoals dat met de letter A op een aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2) nader is aangegeven van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekende gemeente Tilburg, sectie M nummer 3436 gedeeltelijk, een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersende erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van het dienend erf om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over het dienend erf naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over het dienend erf naar het heersend erf.

B. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zoals dat met de letter A op de aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2), is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van de gedeelten, zoals deze met de letters B en C op de aangehechte situatietekening (bijlage 2) nader zijn aangegeven van het bij de gemeente op grond van het in deze overeenkomst bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk, respectievelijk het bij de gemeente in eigendom verkerende perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9791, erfdienstbaarheden van weg worden gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersend erf in staat worden gesteld door de

gerechtigde van de dienende erven om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over de dienende erven naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over de dienende erven naar het heersend erf. (Onder het per auto komen van en naar worden mede verstaan het ter plaatse parkeren van auto's van de gerechtigden en/of de gebruikers van het heersend erf).

Eerste recht van koop.

A. De koopster of haar rechtsopvolger(s), verlenen aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een eerste recht van koop tot uiterlijk vijf jaar na de datum, waarop de akte van levering is gepasseerd, indien en voor zover het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, dan wel een daartoe in de plaats tredend bouwplan geen doorgang vindt en de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object wenst te verkopen. In het geval van voorgenomen verkoop zal de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object allereerst schriftelijk aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) aanbieden onder mededeling van de vraagprijs. Verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) zal binnen één maand, de koopster of haar rechtsopvolger(s) schriftelijk laten weten of hij gebruikt maakt van zijn eerste recht van koop. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) geen gebruik maakt van dit recht, kan de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object aan derden te koop aanbieden, echter onder de voorwaarde dat het object voor de met een derde overeengekomen prijs alsnog schriftelijk aangeboden wordt aan verkoopster. Indien verkoopster binnen één maand schriftelijk aan de koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten af te zien van aankoop, kan het object aan de derde vervreemd worden. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) binnen één maand schriftelijk aan koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten wel gebruik te maken van het eerste recht van koop, moet het object vervreemd worden aan verkoopster tegen de met de derde overeengekomen prijs.

B. Bij elke vervreemding binnen voornoemde periode van vijf jaar na heden zal de koopster aan zijn rechtsopvolger(s), bij wijze van kettingbeding, het in lid A. van dit artikel bepaalde dienen op te leggen en alle daarvan te ontlenen rechten aan te nemen ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s).

C. Bij niet nakomen van de hiervoor beschreven verplichtingen verbeurt de niet nakomende partij ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

D. Het in lid C van dit artikel opgenomen kettingbeding vervalt van rechtswege indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) op de wijze als bepaald in lid A. van dit artikel geen gebruik maakt van zijn eerste recht van koop.".

Het in de aanhaling bedoelde eerste recht van koop is van toepassing op het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f en g bedoeld (nummers 9236 en 3436, beide gedeeltelijk); PVO realiseert thans het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, zodat het eerste recht van koop thans niet geldt.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder h bedoeld (nummer 9791 gedeeltelijk):

de akte van levering op negen april negentienhonderd achtenzestig voor S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op tien april negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4, deel 3386, nummer 3, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:

"De comparanten verklaarden voorts ten behoeve van het bij deze akte te verkochte en ten laste van het aan verkopers verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Tilburg sectie M nummer 8452 als erfdienstbaarheid te vestigen het gezamenlijk recht van voetpad om te komen en te gaan van en naar het Pieter Vredeplein, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van een meter, gelegen direct aansluitend aan de zuidzijde van het bij deze akte verkochte.".

De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9791.

Het dienend erf betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9771.

De Gemeente zal het perceel met het nummer 9791 nog verwerven en het gedeelte dat nodig is voor het project leveren aan PVO. In die akte van levering zal tussen Gemeente en PVO afstand worden gedaan van deze erfdienstbaarheid voor dat gedeelte van het perceelsnummer dat eigendom blijft van de Gemeente.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder n bedoeld (nummer 10350 gedeeltelijk):

de akte van levering op tweeëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig voor J.A.M. Houben, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig in register Hypotheken 4, deel 3232, nummer 124, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:

" d. ten behoeve van de verkochte grond en ten laste van de op de tekening met een blauwe kleur aangegeven grond wordt een erfdienstbaarheid van weg gevestigd, uit te oefenen over de met een blauwe kleur plus zwarte arcering aangegeven grondstrook ter breedte van twee meter, deel uitmakende van de

kadastrale percelen gemeente Tilburg sectie M nummers 5459, 5460 en 9518 en nog eigendom van de gemeente Tilburg, welke weg een vrije hoogte van tenminste twee meter zeventig centimeter zal moeten hebben;",
De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof de percelen destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 5459 (gedeeltelijk) en 5460 (gedeeltelijk), thans voor een klein gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 (en voor het overige gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348). Het dienend erf maakt thans deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9601.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder k, n en o bedoeld (nummers 10120 gedeeltelijk, 10350 gedeeltelijk en 9600):
de akten van provisionele en finale veiling op zeven en veertien juli negentienhonderd zevenentwintig voor A.P.J.M. Smitz, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akten een afschrift is ingeschreven op vijfentwintig augustus negentienhonderd zevenentwintig in register Hypotheken 4, deel 1962, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:
"Indien een voorzover riolen, goten, buizen en leidingen mochten dienen ten behoeve van meerdere koopen, ter bestendiging van den bestaanden toestand, ten behoeve en ten laste der betreffende koopen de daartoe vereischte erfdienstbaarheden gevestigd:
8. Worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van voetpad van en naar de Telegraafstraat, zulks bij afzonderlijke toewijzing der betreffende perceelen: ten behoeve van koop 1 (Heuvel 24 en 25) en ten laste van de koopen 5-11-12 en 13 (respectievelijk Heuvel 22 en Telegraafstraat 2-4 en 6) uit te oefenen over eene strook grond, ter breedte van negentig centimeter, loopende langs de achterzijde van de koopen 12 en 13 en vervolgens langs de wetgrens van de koopen 5 en 11. Ter plaatse waar de richting van een strook grond, waarover het recht van voetpad kan worden uitgeoefend, verandert, kan de aansluiting geschieden met eene ronde bocht. De verleende erfdienstbaarheid geeft de bevoegdheid om met een rijwiel, een kruiwagen of anderen kleinen handwagen van het pad gebruik te maken. De strook grond, ten laste waarvan het omschreven recht kan worden uitgeoefend, mag, mits op eene hoogte van twee meter worden overbouwd. Ter plaatse waar het pad overgaat op grond van een aangrenzende koop, zal, zoo de eigenaar of rechthebbende op laatstgemelden koop dit wenscht, eene deur of poort moeten worden gemaakt voor (gemeenschappelijke) rekening van hem of hen, die de bevoegdheid hebben, door deze deur of poort het recht van erfdienstbaarheid uit te oefenen. Bij nalatigheid van betrokkenen, die geacht zal worden te zijn ingetreden veertien dagen na kennisgeving aan hen, zal de eigenaar van- of rechthebbende op meer gemelden koop de bevoegdheid hebben voor rekening van genen zelf de

betreffende poort of deur op te richten op de door hem gewenschte wijze. Aan de straatzijde (Telegraafstraat) zal voor rekening van den kooper van koop 11 of diens rechtopvolger eene poort of deur mogen worden aangebracht. De kosten van onderhoud van eenige, ingevolge voorenstaande voorschriften aangebrachte poort of deur, komen voor rekening van hem(hen) die dezelve hebben moeten oprichten. Afsluiting van eene poort of deur zal mogen gescheiden tusschen des namiddags acht uur en des voormiddags acht uur, mits door hem die tot deze afsluiting bevoegd is, aan hem (hen) die gehouden is (zijn) daarvan gebruikt te maken, vooraf een tweetal sleutels wordt ter hand gesteld.".
Voorzover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van (delen van) de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10348, 10350 en 10349 en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350, 9600 en 10120. Ten aanzien van het deel van het heersend erf kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummer 10350 en 10349, is de erfdienstbaarheid door vermenging teniet gegaan.
De Gemeente zal zich naar vermogen ervoor inspannen dat in de akte waarbij de Gemeente een gedeelte van het perceelsnummer 10350 levert aan de eigenaars van het appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, die eigenaars voor zover nodig afstand doen van de erfdienstbaarheid voor de percelen van het project.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder m en n bedoeld (nummers 10349 en 10350, beide gedeeltelijk):
de akte van levering op vierentwintig september negentienhonderd eenentachtig voor de waarnemer van het kantoor van R.Z. van der Veen, destijds notaris te Breda, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op achtentwintig september negentienhonderd eenentachtig in register Hypotheken 4, deel 6102, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:
"III. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van gemeld aan Planconsult in eigendom toebehorend resterend gedeelte van gemeld gedeeltelijk perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10119 en ten laste van het bij deze akte in eigendom overgedragen gedeelte van dat perceel, alsmede ten laste van het aan N.C.B. reeds in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 9520:

a. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het bouwen van instandhouden
van een overkluizing overeenkomstig de door Planconsult opgestelde bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen de overkluizing aangaande, welke met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormen en door partijen voor akkoord getekend zijn; en

b. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het aanleggen en instandhouden van een gasleiding (aan te leggen volgens voorschrift van

het CZB te Tilburg) in de ruimte gelegen onder de overkluizing, ten behoeve van de daarboven gelegen woningen, alsmede om daarvoor de nodige voorzieningen in de overkluizing aan te brengen.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat terzake van deze erfdienstbaarheden nog de navolgende bepalingen zijn overeengekomen:

Artikel 1.

a. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een eeuwige duur.
b. Door de eigenaar van het heersend erf is voor het houden van de erfdienstbaarheid geen retributie of vergoeding in welke vorm dan ook verschuldigd.
c. Alle lasten en belastingen verbonden aan de te stellen overkluizing zijn voor rekening van Planconsult.
d. De kosten verbonden aan het verlenen van het recht van erfdienstbaarheid zijn eveneens voor rekening van Planconsult.

Artikel 2.

Voordat aangevangen wordt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing, dient N.C.B. aan de bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen, wet de overkluizing aangaat, schriftelijk haar goedkeuring te hechten, terwijl tijdens de voortgang van de bouw regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.

Artikel 3.

a. De overkluizing wordt door middel van maximaal vier steunpunten met een maximale breedte per steunpunt van vijftig centimeter gerealiseerd tegen het pand Heuvelring 69 te Tilburg, in eigendom van N.C.B. De gemetselde netto-doorgang wordt hiermede drie meter exclusief de stalen poort.
b. De overkluizing zal van het pand van N.C.B. zijn gescheiden door een deugdelijke dilatatievoeg.
c. De zijgevel van de overkluizing grenzende aan eerdergenoemd pand dient als een geheel zelfstandige bouwmuur te worden uitgevoerd, zodat het niet aan Planconsult is toegestaan de zijgevel van het eerdergenoemde pand te gebruiken als gezamenlijke bouwmuur of als tijdelijke bekisting voor de eventueel in beton te voeren zijgevelkonstruktie van de overkluizing.
d. De fundering van de in lid a van dit artikel genoemde steunpunten zal plaatsvinden overeenkomstig de funderingstekeningen in bezit van N.C.B.
e. De breedte van de doorgang zal minimaal drie meter vijftig centimeter bedragen, gemeten tussen de muur van het pand van N.C.B. en de muur van de nieuwbouw.

Artikel 4.

Voor rekening van Planconsult wordt respectievelijk is door haar opdracht verstrekt aan het taxatiebureau Takkenberg-Groot B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het maken van een voor..rapport, voordat een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing.

Artikel 5.

a. Voor rekening van Planconsult zal:

1. in de onder de overkluizing aanwezige doorgang, toegang gevende tot een fietsenkelder, aan de zijde van de Heuvelring een af te sluiten open stalen hekwerk worden aangebracht;
2. de vloer van de onderdoorgang worden voorzien van klinkerbestrating:
3. in de onderdoorgang metsel- en betonwerk worden verricht, uit te voeren als schoonwerk: en
4. de bestaande brandtrap in overleg met de brandweer worden verplaatst.
b. Voordat uitvoering wordt gegeven aan het aanbrengen en verrichten van de werken, genoemd onder lid a van dit artikel, dient N.C.B. zich schriftelijk akkoord te verklaren met de plannen terzake, terwijl gedurende de voortgang van de werkzaamheden regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.
Artikel 6.
N.C.B. verleent aan Planconsult voor de duur van de bouw van de overkluizing alsmede voor de duur van de werkzaamheden verband houdende met de aan de brengen en te verrichten werken, genoemd in lid a van het voorgaande artikel, het persoonlijk recht van gebruik, uit te oefenen door haarzelf, danwel door haar aan te wijzen derden van de onder de te stellen overkluizing aanwezige doorgang op en voor N.C.B. minst belastende wijze.
Artikel 7.
De aan te brengen en te verrichten werken genoemd in artikel 5 lid a sub 1, 2 en 4 van deze overeenkomst zullen eigendom zijn en blijven van de eigenaar van het lijdend erf voor wiens rekening het onderhoud van het hekwerk en de bestrating als bedoeld in artikel 5 lid a sub 1 en 2 zal komen.
Artikel 8.
a. Planconsult zal voor haar rekening het raam in de gevel van het pand Heuvelring 69 te Tilburg, grenzende aan de doorgang, dichtmetselen, zulks in nauw overleg met N.C.B. Na het dichtmetselen van het raam zal er ook een afwerking aan de binnenzijde van het pand Heuvelring 69 moeten plaatsvinden overeenkomstig de bestaande toestand, eveneens voor rekening van Planconsult.
b. De materialen, benodigd in verband met het dichtmetselen van het in lid a van dit artikel genoemde raam, zullen qua kleur, formaat en kwaliteit gelijk zijn aan het omliggende aansluitende werk.
Artikel 9.
a. Planconsult zal de nodige zorgvuldigheid in acht nemen bij werkzaamheden te verrichten in de grond in eigendom van N.C.B.
b. Planconsult is ermede bekend dat in deze grond zich rioleringsleidingen en een olietank ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie van N.C.B. bevinden.
c. Eventuele veranderingen, van welke aard ook, aan te brengen door Planconsult aan de voorzieningen casu quo elementen aanwezig in deze grond, worden door Planconsult voor haar rekening uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van N.C.B.
Artikel 10.

a. Planconsult is aansprakelijk voor directe en indirecte schade veroorzaakt door de werkzaamheden verband houdende met:
- de bouw van de overkluizing;
- het aanbrengen van het af te sluiten open stalen hekwerk, van de klinkerbestrating en van het metsel – en betonwerk;
- het dichtmetselen van het raam als bedoeld in artikel 8;
- het verplaatsen van de brandtrapkontruktie;
- het graven in de in eigendom van N.C.B. zijnde grond.
Deze aansprakelijkheid is gebaseerd op het Nederlandse recht.
b. In verband met het in lid a van dit artikel gestelde aanvaardt N.C.B. dat door Planconsult de nodige verzekeringen zijn gesloten, welke de aansprakelijkheid van laatstgenoemde voor directe en indirecte schade beperken tot een bedrag van vijftien miljoen gulden per gebeurtenis.
c. Planconsult vrijwaart N.C.B. voor aanspraken van derden voortvloeiende uit de in lid a hierboven omschreven werkzaamheden."
Voor zover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van een gedeelte van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350 en 10349.

[enzovoorts]

Erfdienstbaarheden

Artikel 16

16.1. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en door PVO aanvaard:*

Overbouwingen

1. *ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9606, 10120, 10349, 10722, 9792 en 9625 als aangegeven op de Tekening met kruisarcering, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf overbouwingen, luifels, uitbouwen en dergelijke heeft en houdt;*

Gevelonderhoud

2. *ten laste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9236, 3436, 9791, 9792, 9606, 10120, 9625 en 10349 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 7652 en 10722, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevels op het heersend erf.*

16.2. *De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. *De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.*
2. *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
3. *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*
4. *Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.*

Woondek

16.3. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard:*

Voorziening afwatering

1. *ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 dat deel uitmaakt van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een voorziening voor afwatering heeft in of aan de gevel van het gebouw op het dienend erf;*

Gevelonderhoud

2. *ten laste van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel van het gebouw op het heersend erf.*

16.4. *De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. *De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.*
2. *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
3. *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*

16.5. *De erfdienstbaarheid als bedoeld in lid 3 onder 2 van dit artikel is tevens verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarde, welke geldt zolang de*

Gemeente gerechtigd is tot het dienend erf:
Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Geen waarde

16.6. *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil.*";

2) de akte van vestiging opstalrecht op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617 nummer 58 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***AVL:***
De "Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren", welke zijn vastgelegd in een akte, op drie februari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor P.A.M. Wiegman, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda op vier februari negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8942, nummer 46.

2) ***Eigenaar:***
De gerechtigde tot het Registergoed.

3) ***Lexence:***
Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.

4) ***Overeenkomst:***
De tussen PVO en PNEM gesloten overeenkomst tot vestiging van het Recht van Opstal, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte, waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

5) ***Opstaller:***
De gerechtigde tot het Recht van Opstal.

6) ***PNEM:***
PNEM Leidingen B.V., kantoor houdende te Vught.

7) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-Gravenhage.

8) ***Recht van Opstal:***
Het zelfstandig recht van opstal op het Registergoed, inhoudende het recht tot het aanbrengen, gebruiken, in eigendom hebben, houden en onderhouden, vervangen, in stand houden, inspecteren, verwijderen en het

ter vervanging verleggen van kabels en leidingen voor gas en elektriciteit, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren in een inpandige (transformator)ruimte in een gedeelte van het Registergoed; het leidingen tracé en de (transformator)ruimte is aangegeven op de Tekening.

9) ***Registergoed 1:***
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

10) ***Registergoed 2:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

11) ***Registergoed 3:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

12) ***Registergoed:***
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

13) ***Tekening:***
a) De tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.081, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering; en
b) de tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.082, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering,
van welke tekeningen een kopie aan deze akte wordt gehecht.

14) ***Werken:***
De in artikel 1.1 sub 8) bedoelde werken (kabels en leidingen en installaties ten behoeve van de energievoorziening).

1.2 [enzovoorts]

Vestiging Recht van Opstal

Artikel 3

Ter uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent PVO bij dezen het Recht van Opstal aan PNEM, die het Recht van Opstal bij dezen van PVO aanvaardt.

Vergoeding, kosten en belastingen

Artikel 4

4.1 *Voor het verlenen van het Recht van Opstal is PNEM géén vergoeding verschuldigd.*

4.2 *Alle kosten ter zake van de Overeenkomst, de vestiging van het Recht van Opstal en de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten zijn voor rekening van PNEM.*

4.3 *De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van PNEM.*

4.4 *Voor de berekening van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting stelt PNEM zich uitdrukkelijk op het standpunt, dat het Recht van Opstal geen waarde vertegenwoordigt en mitsdien ter zake van de onderhavige vestiging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.*

4.5 *Voorts verklaart PNEM dat de op grond van het Recht van Opstal door haar aan te brengen Werken nog niet zijn aangebracht. Mitsdien is er géén sprake van een overgang van onroerende zaken.*

Bepalingen ter zake van het Recht van Opstal

Artikel 5

5.1 *Op het Recht van Opstal is de AVL van toepassing. PVO heeft een exemplaar van de AVL ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.*

5.2 *Het is de Eigenaar bekend dat de in de AVL onder artikel 1 sub e gehanteerde definitie "de leidingbeheerder" met ingang van één januari negentienhonderd negenennegentig is gewijzigd in "de rechthebbende" en dat daarvoor gelezen dient te worden: "PNEM Leidingen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch".*

5.3 *De breedte van de strook als bedoeld in de artikelen 2 lid 1, 5 lid 1 en 8 sub b van de AVL is aangegeven op de Tekening en de diepte van de sleuf is maximaal negentig centimeter (0,90 cm).*

5.4 *PVO en PNEM zijn zich ervan bewust dat de Eigenaar op het Registergoed een complex realiseert. De kabels en leidingen, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren als bedoeld in artikel 1.1 onder 8) zullen in dit complex (gebouw) worden aangebracht, gebruikt, vervangen, in stand gehouden, geïnspecteerd, verwijderd en vervangen. Met de "strook grond" en "grond" als in deze akte en/of in de AVL bedoeld, wordt dus voormeld gebouw op het Registergoed bedoeld. De werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 van de AVL vinden plaats in overleg met de Eigenaar. Artikel 5 lid 1 onder a van de AVL is derhalve niet van toepassing.".*

3) de akte van vestiging erfdienstbaarheden op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617 nummer 57 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***Gemeente:***
De gemeente Tilburg.

2) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-

Gravenhage.

3) ***Registergoed-Gemeente-1:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Heuvelring, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11716, groot vijftig centiaren.

4) ***Registergoed-Gemeente-2:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, groot drieënzeventig centiaren.

5) ***Registergoed-PVO:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11726, groot één hectare negen aren éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

6) ***Tekening:***
De tekening opgemaakt door de Gemeente de dato vijfentwintig juni tweeduizend zeven met titel "Tekening bijlage Artikel 4", welke tekening aan deze akte wordt gehecht.

1.2 [enzovoorts]

Vestiging erfdienstbaarheid van vluchtweg

Artikel 3

3.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de Gemeente hierbij en aanvaardt PVO hierbij ten laste van het Registergoed-Gemeente-1 – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-PVO – als heersend erf - de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat:*

1) *de gerechtigde tot het dienend erf een vluchtuitgang heeft welke uitkomt op het dienend erf; en*
2) *de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf in geval van calamiteiten te voet vluchten over het dienend erf door het hek/traliedeur in de poort op het dienend erf naar het openbaar gebied, de Heuvelring.*

3.2 *De erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 wordt verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
b) *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*
c) *De gerechtigde tot het dienend erf is bevoegd het op het dienend erf in de poort aanwezige hek/traliedeur te vervangen door andere voorzieningen die het dienend erf niet vrij toegankelijk maken voor een ieder, mits de vrije toe- en uitgang voor de gerechtigde tot het heersend erf en de gebruikers van het heersend erf niet wordt belemmerd in geval van calamiteiten. De vrije uitgang als vluchtweg dient zonder sleutels, pasjes of andere soortgelijke voorzieningen mogelijk te zijn.*
d) *De kosten van aanleg, onderhoud, herstel of vernieuwing van de voorzieningen op het dienend erf komen voor rekening van de gerechtigde*

tot het dienend erf, onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid voor het veroorzaken van schade aan het dienende erf.

e) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

3.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 op nihil.*

Vestiging erfdienstbaarheid van manoeuvreren en schuifhek

Artikel 4

4.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de PVO hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van een gedeelte van het Registergoed-PVO, welk gedeelte is aangegeven op de Tekening met een schuine streeparcering voor de erfdienstbaarheid onder 1) en een kruisarcering voor de erfdienstbaarheid onder 2), – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-Gemeente-2 – als heersend erf - de navolgende erfdienstbaarheden:*

1) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf mag manoeuvreren met personen en personenauto's boven het dienend erf; stallen is nadrukkelijk uitgesloten;

2) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf gebruik een schuifhek heeft en houdt boven het dienend erf zoals aangegeven op de Tekening.

4.2 *De erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 worden ieder verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

c) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

4.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 op nihil.".*

T. Overgangsbepalingen

Artikel 65

65.1 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

65.2 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van de Voorzitter wordt voor de eerste maal tot Voorzitter benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuwe Voorzitter

is gekozen.

65.3 Het eerste Boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend zeven.

Splitsingsvergunning

Artikel VII

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet vereist.

Bijlagen

Artikel VIII

VIII.1 Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

1) de Tekening;
2) berekening breukdelen;
3) berekening kostenverdeling artikel 8.5 onder 4) en 5);
4) één onderhandse akte van volmacht.

VIII.2 De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur.

Volgt ondertekening

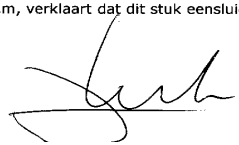
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 6 juli 2007.

(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat geen vergunning als bedoeld in artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet is vereist voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.
Amsterdam, 6 juli 2007.

(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

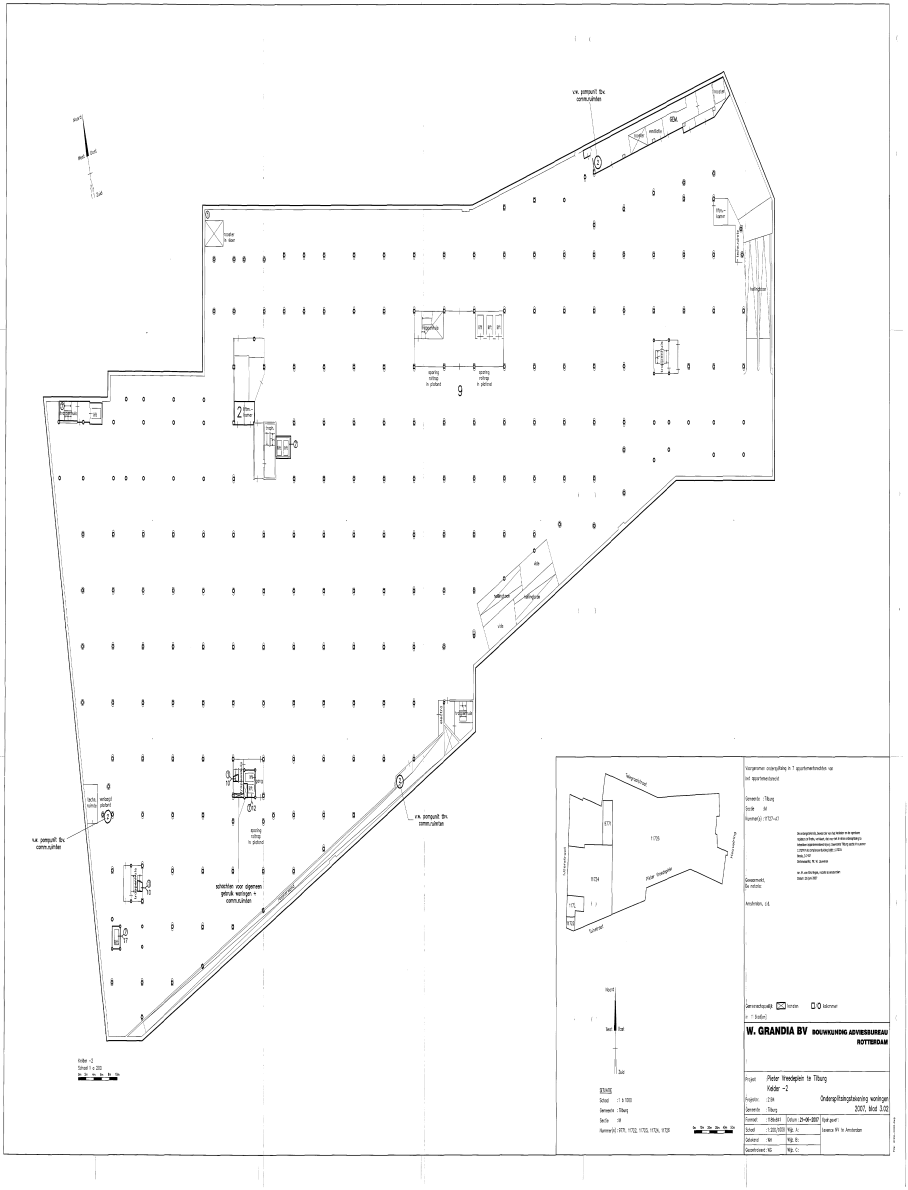
De ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.
Amsterdam, 6 juli 2007.



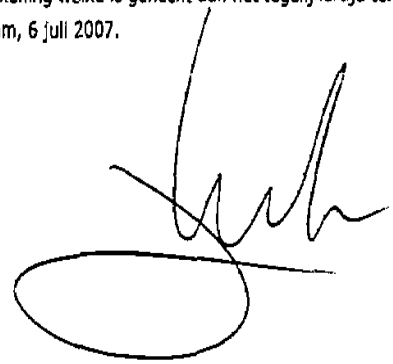
Hypotheken 4

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-07-2007 om 10:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52617 nummer 168.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070709000036.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

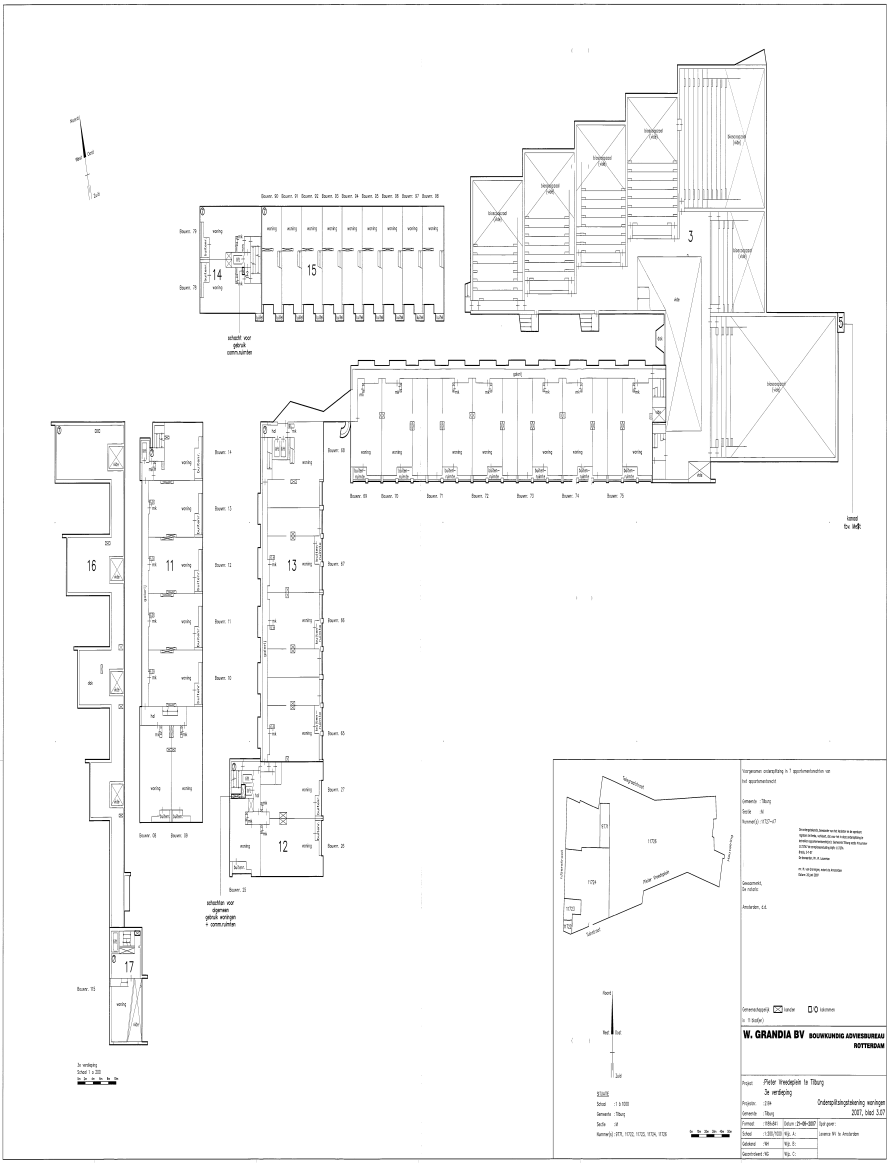

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

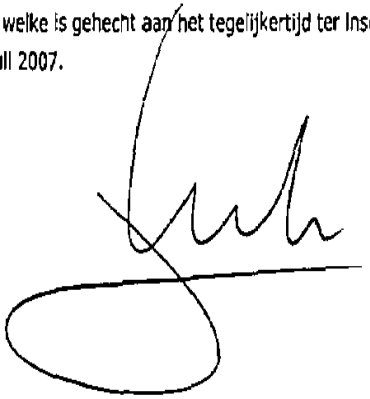


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

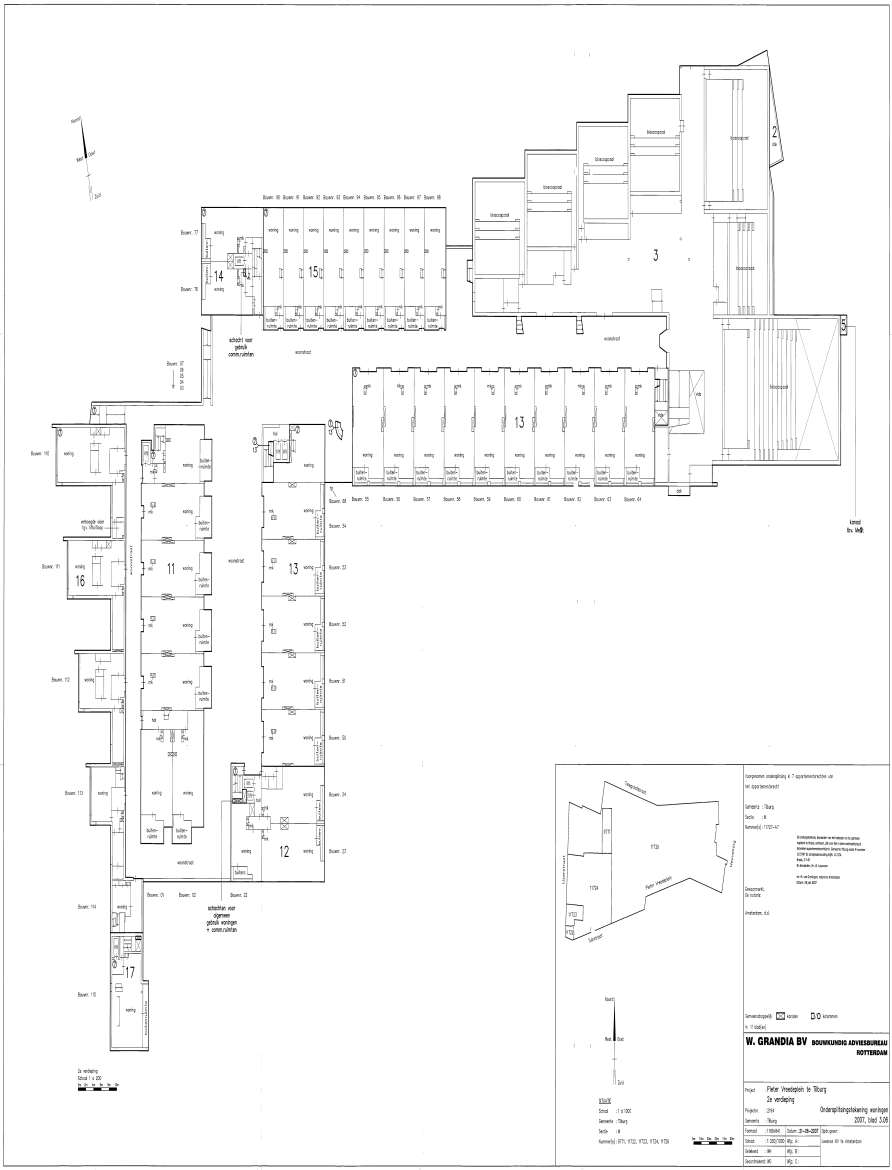

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedejaklaan te Tilburg
3e verdieping
Onderuitsplitsingstekening woningen
2007, blad 5.07

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.



Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

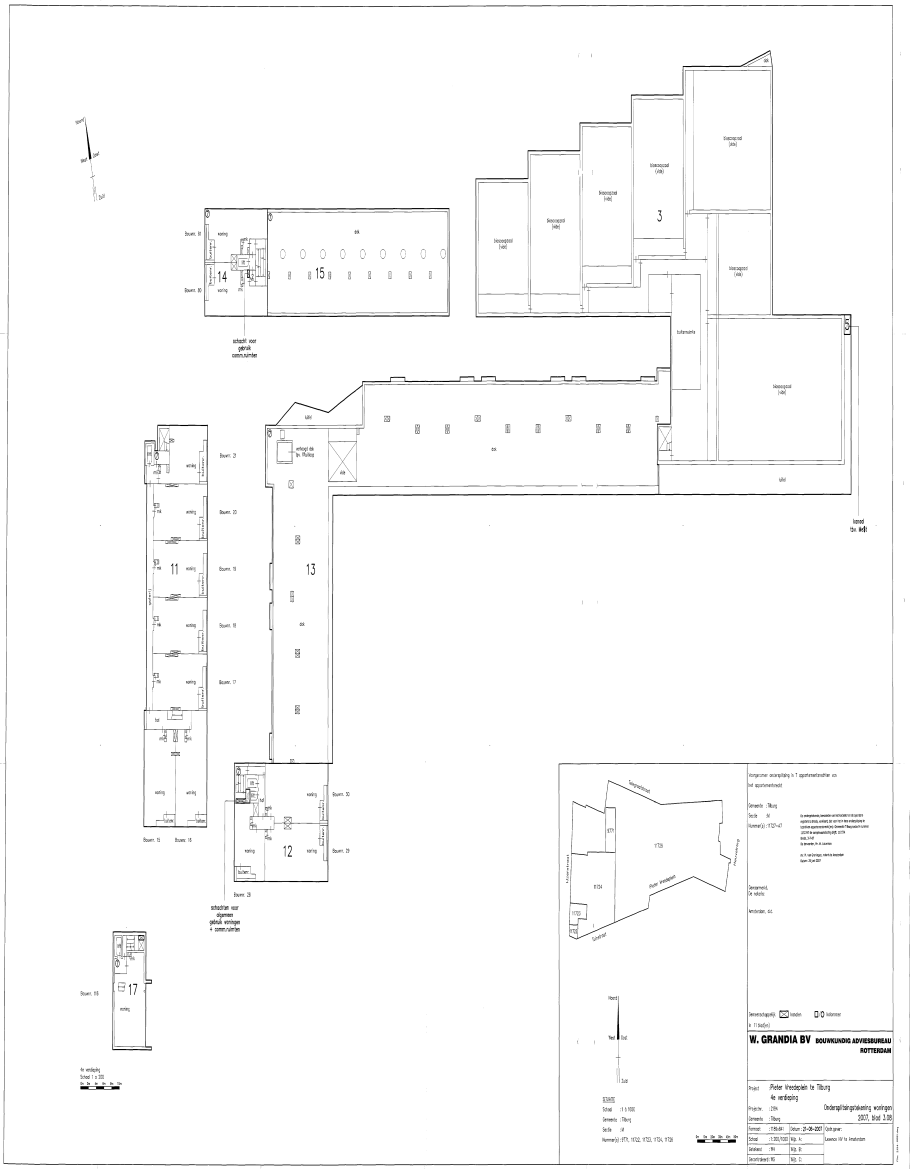

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedeplein te Tilburg
2e verdieping
Ondersplitsingstekening woningen
2007, blad 5.06

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

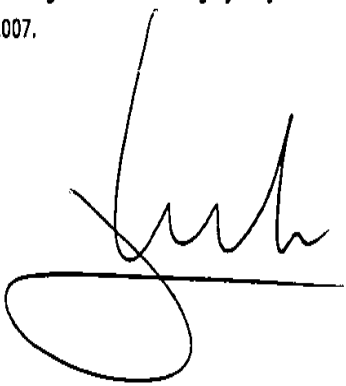


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

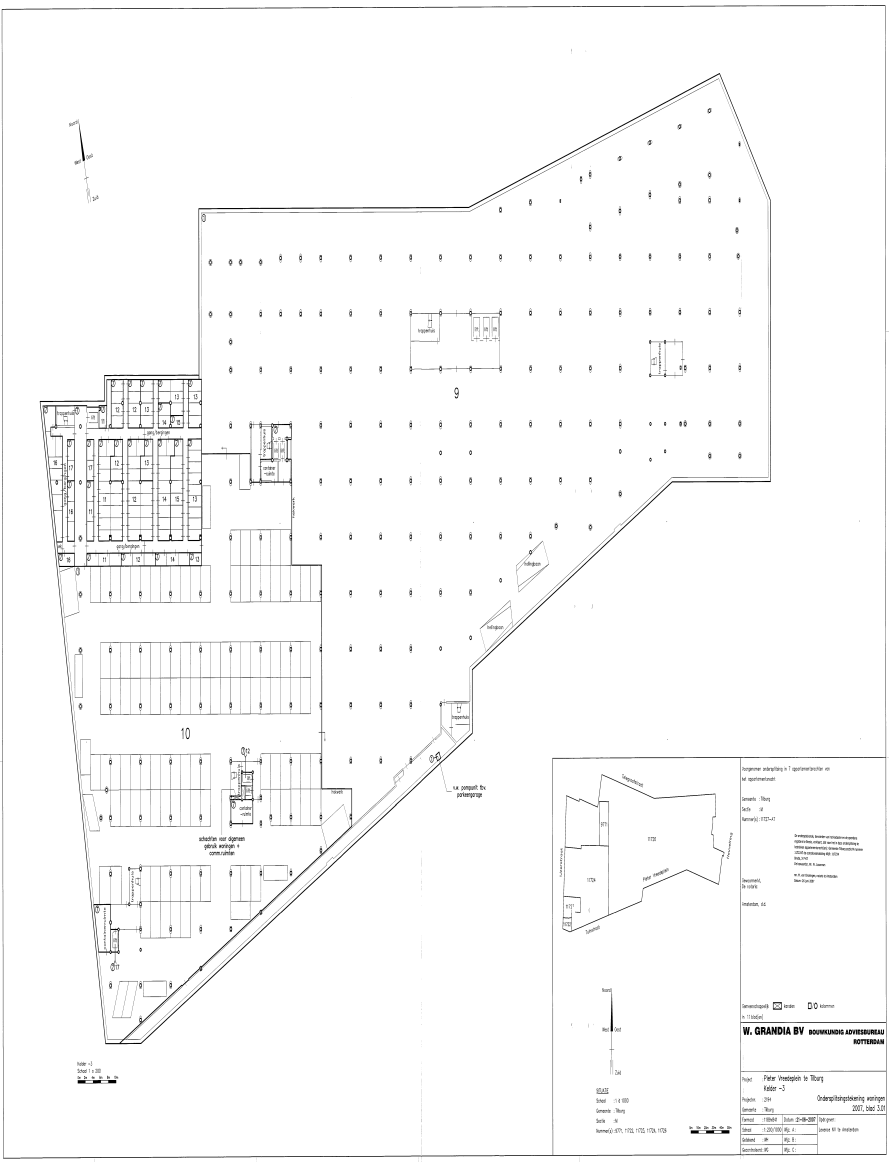

14
15
3
11
13
12
17
W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

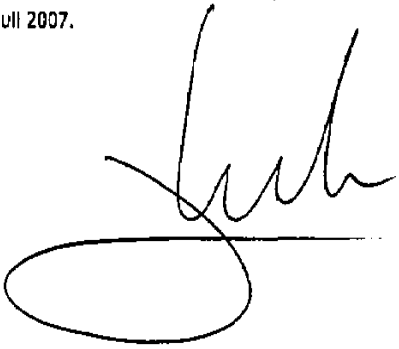


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

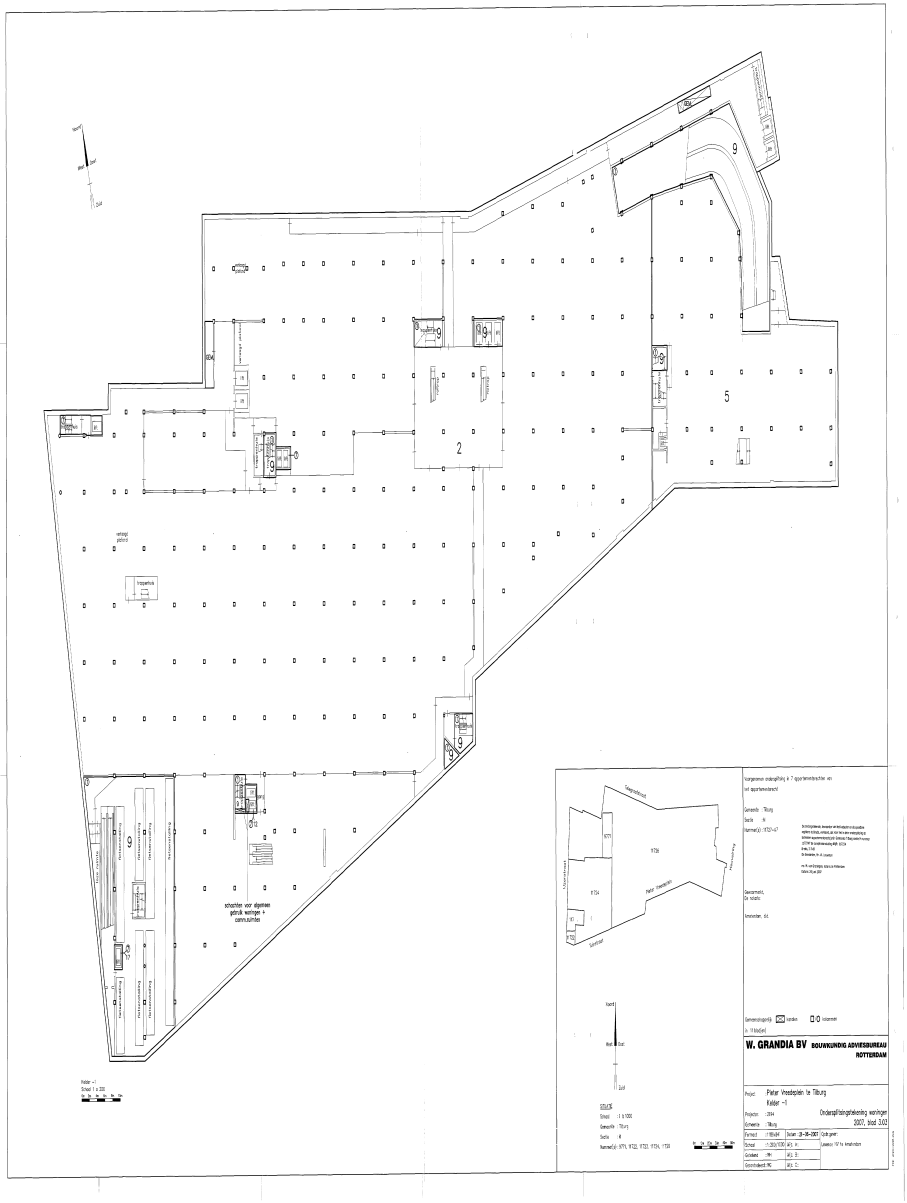

9
10
schachten voor dagmeen gebruik woningen in communiteit
t.w. pompput t.b.v. portiekgarage
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedelpein te Tilburg
Kelder -1
Onderspitsbetegekening woningen
2007, blad 3.01

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

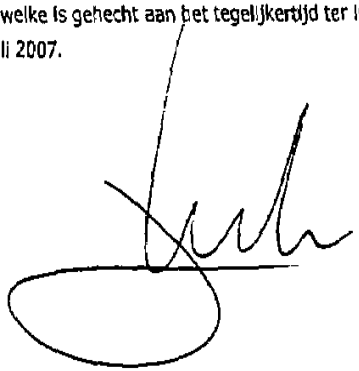


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168


W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

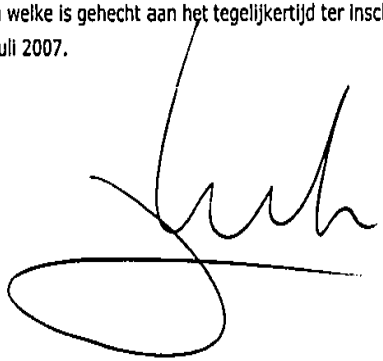


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

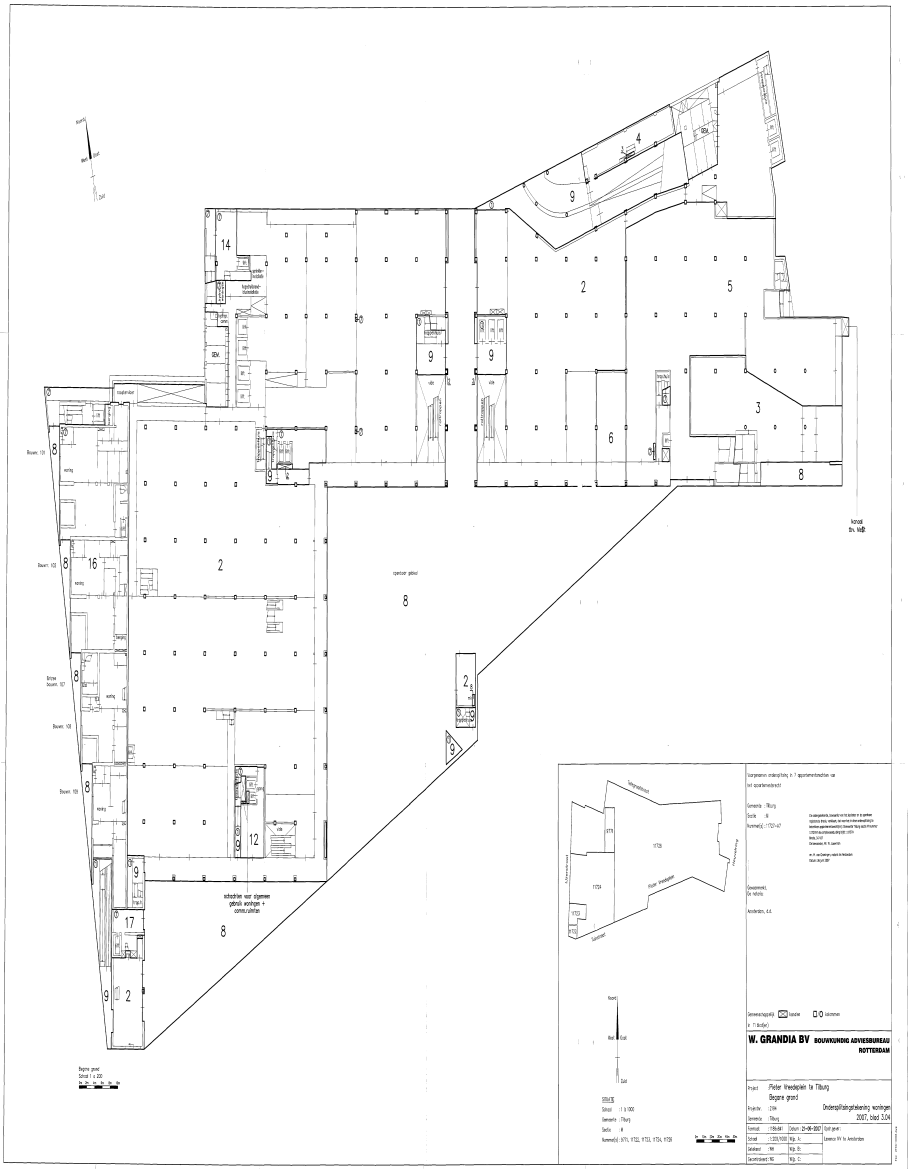

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM
Pieter Vreedeplein te Tilburg
12a t/m 14a verdieping en dak
Ontwerp
2807, blad 2.11

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

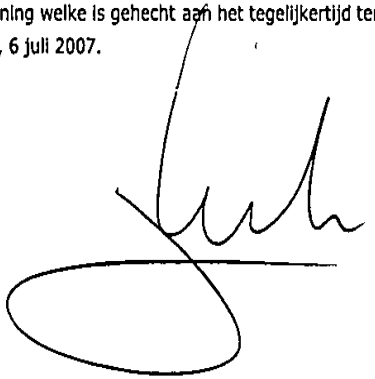


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

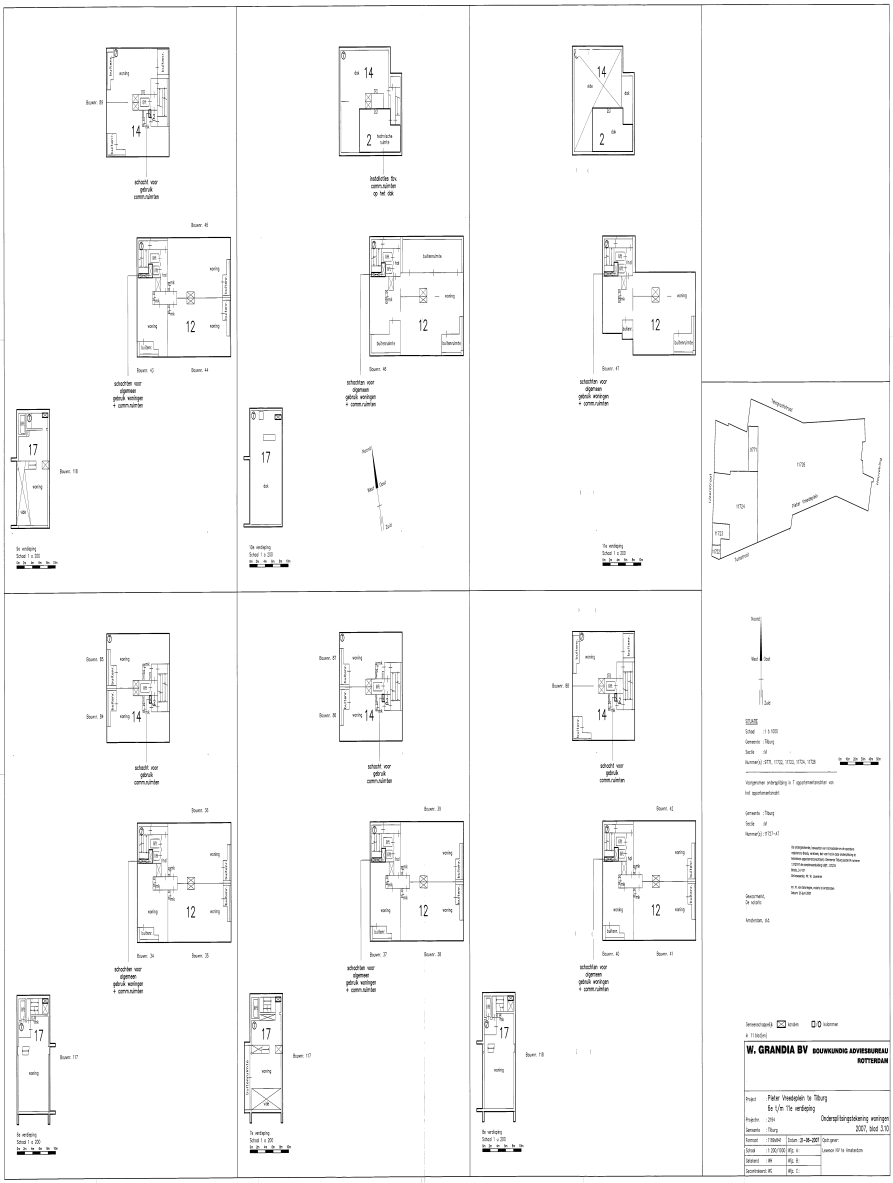

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

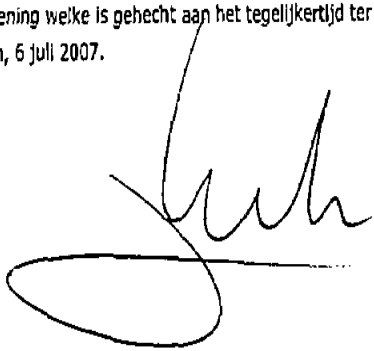


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

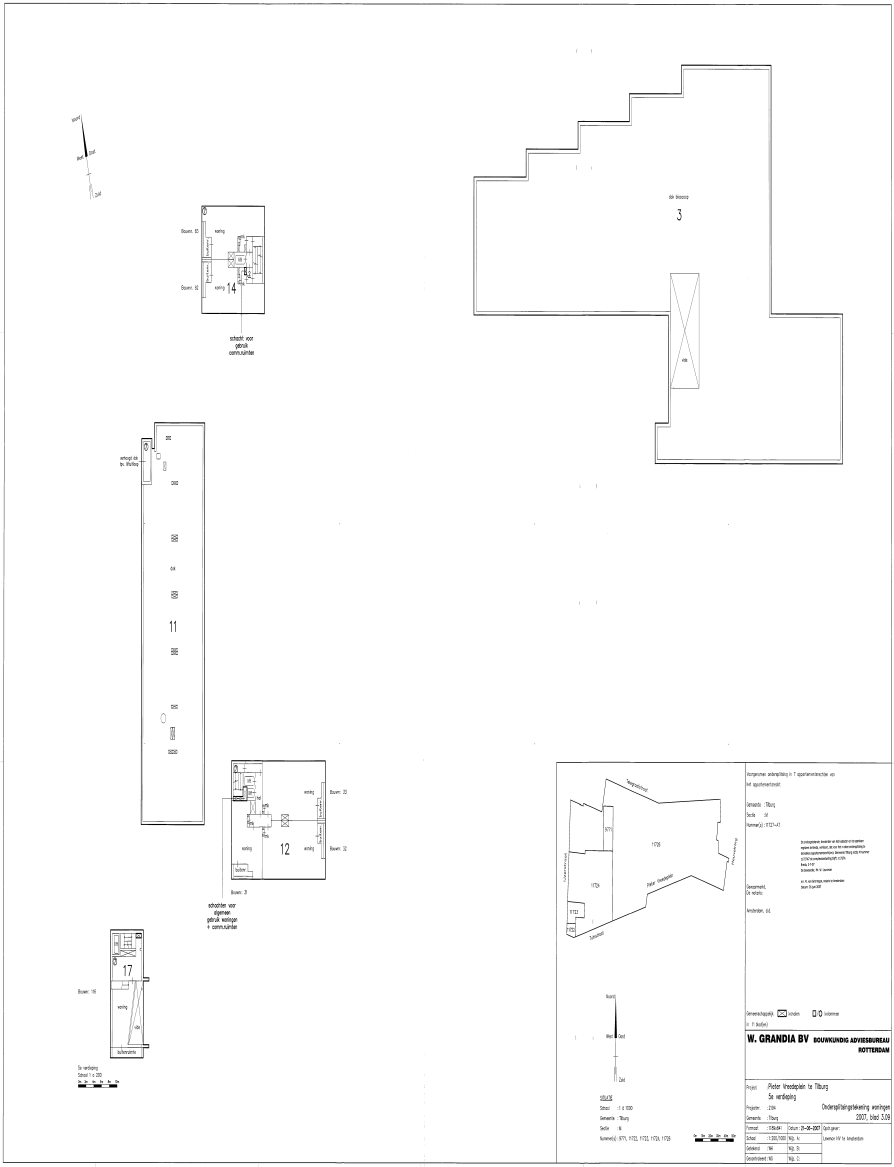

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Project Pieter Vreedelaan te Tilburg
6e t/m 11e verdieping
Onderopsplitsingstekening woningen
2007, blad 3/10
Schaal 1:100/1000
Datum 23-08-2007
Gemeente Tilburg
Sectie M
Nummer(s) 1772, 1722, 1723, 1724, 1726
Noord
West
Oost
Zuid
schacht voor algemeen gebruik woningen + comm.ruimten
schachten voor algemeen gebruik woningen + comm.ruimten
bergingsruimte
voor bewoners
Pieter Vreedelaan

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

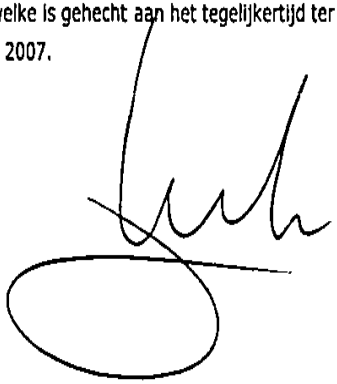


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

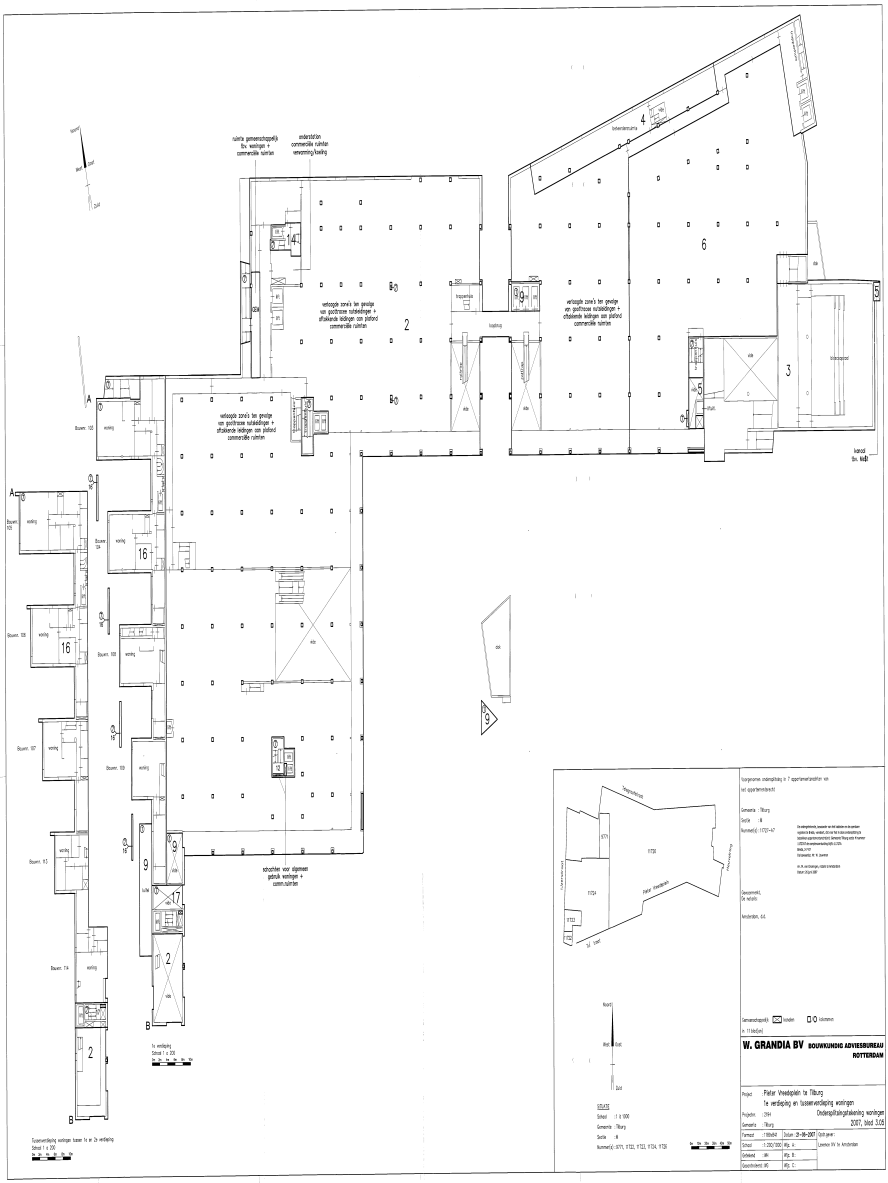

3
11
12
17
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

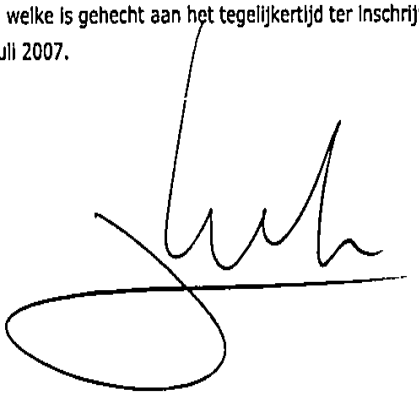


Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168


W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.



Bijlage 20070709-000036

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 168

Bijlage

46519_Akte onder- ondersplitsing A13 - Brondocument 52617-171-HYP4 onroerende zaken.pdf

OZ4 52617/171
09-07-2007 10:30
Groningen mr. M. / F6155/JHx/LdV
20070709002779
31 volgbladen

F6155/JHx/LdV

AKTE VAN ONDERSPLITSING
inzake
Pleinwoningen
Pieter Vreedeplein te Tilburg

Heden, zes juli tweeduizend zeven, verschijnt voor mij, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris gevestigd te Amsterdam:
mevrouw mr. Frederike Lidewij de Vroom, geboren te Hilversum op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), met nummer B.V. 116.0993 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27194242, welke vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.**, kantoor houdende te 's-Gravenhage op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27197284.
Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.
De comparant is mij, notaris, bekend.
De comparant verklaart:

Inhoud

Deze akte bestaat uit de volgende artikelen:

Artikel I Definities
Artikel II Registergoed, opstal en verkrijging
Artikel III Voornemen tot splitsing
Artikel IV Tekening
Artikel V Splitsing in appartementsrechten
Artikel VI Reglement
Artikel VII Splitsingsvergunning
Artikel VIII Bijlagen

Definities

Artikel I

I.1 In deze akte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder (in alfabetische volgorde):

1) **Appartement:**
De woningen met bijbehorende bergingen en overige bijbehorende voorzieningen als bedoeld onder b) in de definitie van het Appartementsrecht.

2) **Appartementsrecht:**
Het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A, appartementsindex 13, omvattende:
   a) het tweehonderdzevenenveertig/éénduizendste (247/1.000e) aandeel in het Hoofappartementsrecht;
   b) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de zesentwintig (26) woningen (Pleinwoningen) op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 88 tot en met 96 (alle nummers) en 132 tot en met 148 (alle nummers) te Tilburg.

3) **Grond:**
De grond als bedoeld in de definitie van het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3.

4) **Hoofdappartementsrecht:**
Het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A, appartementsindex 7, omvattende:
   a) het éénhonderdnegentig /éénduizendste (190/1.000e) aandeel in het Registergoed met de Opstal;
   b) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en 0) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers), Pieter Vreedeplein 45 tot en met 48 (alle nummers), 52 tot en met 79 (alle nummers) en 88 tot en met 148 (alle nummers) en Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg.

5) **Opstal**:
Een gebouwencomplex, bestaande uit:
   1) een parkeergarage op niveau min drie en niveau min twee (-3 en –2) en een fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen;
   2) commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping (-1 t/m +1) en technische ruimten op de elfde en veertiende verdieping, met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en een technische ruimte (niet overdekt) op de veertiende verdieping (+14);
   3) een bioscoop, zalencentrum en horecaruimte op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4), met bijbehorende voorzieningen;
   4) kantoorruimten casu quo commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met bijbehorende voorzieningen;
   5) commerciële ruimten op niveau min één en de begane grond (-1 en 0), met bijbehorende voorzieningen;
   6) commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1), met

bijbehorende voorzieningen;

7) woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14) met bijbehorende bergingen op niveau min drie en op de begane grond (-3 en 0) en met overige bijbehorende voorzieningen;

8) openbaar gebied op de begane grond (0),

met toebehoren.

6) **PVO:**
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V. als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.

7) **Registergoed 1:**
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

8) **Registergoed 2:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

9) **Registergoed 3:**
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

10) **Registergoed:**
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

11) **Tekening**:
De tekening als bedoeld in artikel IV.1, welke aan deze akte wordt gehecht.

I.2 Hoofden van artikelen of onderdelen daarvan en de inhoudsopgave zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden en inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Registergoed, opstal en verkrijging

Artikel II

II.1 PVO is eigenaar van het Appartementsrecht.

II.2 PVO heeft Registergoed 1 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.3 PVO heeft Registergoed 2 verkregen door inschrijving op zeven juli tweeduizend vier in

register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 134, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda van een afschrift van de op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
3) een vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de koop door PVO niet van toepassing was.

II.4 PVO heeft Registergoed 3 verkregen door inschrijving op achtentwintig juni tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 52536, nummer 64, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten van een afschrift van de op zevenentwintig juni tweeduizend zeven voor de waarnemer van mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

1) kwijting voor de betaling van de voorlopige koopprijs;
2) afstand van het recht de koop en de overeenkomst van levering te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek; en
3) een verklaring dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koop van het Verkochte niet van toepassing is.

II.5 PVO heeft vervolgens het Registergoed en Opstal gesplitst in appartementsrechten, waaronder het Hoofdappartementsrecht, blijkens een mede heden voor mr. M van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten.

II.6 PVO heeft vervolgens het Hoofdappartementsrecht gesplitst in appartementsrechten, waaronder het Appartementsrecht, blijkens een mede heden voor mr. M van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden akte van (onder)splitsing in appartementsrechten.

II.7 PVO realiseert thans op de Grond de Opstal.

Voornemen tot splitsing

Artikel III

PVO heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op het Appartementsrecht en tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

Tekening

Artikel IV

IV.1 De Grond, de Opstal en het Appartement en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een tekening, bestaande uit elf (11) bladen.

IV.2 Op de Tekening is binnen de begrenzing van elk onderscheiden gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, een nummer in Arabische cijfers aangegeven van de index van het appartementsrecht waarin is begrepen het uitsluitend gebruik van de begrensde gedeelten waarin dat nummer is vermeld.

IV.3 Op grond van de Tekening heeft de bewaarder van het kadaster en de openbare registers op drie juli tweeduizend zeven de complexaanduiding: 11727-A gehandhaafd.

Splitsing in appartementsrechten

Artikel V

V.1 PVO splitst bij dezen het Appartementsrecht in de volgende appartementsrechten, ieder kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A:

1) Het appartementsrecht met index 67, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 92 te Tilburg.
2) Het appartementsrecht met index 68, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 91 te Tilburg.
3) Het appartementsrecht met index 69, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 90 te Tilburg.
4) Het appartementsrecht met index 70, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 89 te Tilburg.
5) Het appartementsrecht met index 71, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 88 te Tilburg.
6) Het appartementsrecht met index 72, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 141 te Tilburg.
7) Het appartementsrecht met index 73, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 140 te Tilburg.
8) Het appartementsrecht met index 74, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 139 te Tilburg.
9) Het appartementsrecht met index 75, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 138 te Tilburg.
10) Het appartementsrecht met index 76, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 137 te Tilburg.

11) Het appartementsrecht met index 77, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 136 te Tilburg.
12) Het appartementsrecht met index 78, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 135 te Tilburg.
13) Het appartementsrecht met index 79, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 134 te Tilburg.
14) Het appartementsrecht met index 80, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 133 te Tilburg.
15) Het appartementsrecht met index 81, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 132 te Tilburg.
16) Het appartementsrecht met index 82, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 96 te Tilburg.
17) Het appartementsrecht met index 83, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 95 te Tilburg.
18) Het appartementsrecht met index 84, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 94 te Tilburg.
19) Het appartementsrecht met index 85, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 93 te Tilburg.
20) Het appartementsrecht met index 86, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 148 te Tilburg.
21) Het appartementsrecht met index 87, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 147 te Tilburg.

Hypotheken 4

22) Het appartementsrecht met index 88, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 146 te Tilburg.
23) Het appartementsrecht met index 89, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 145 te Tilburg.
24) Het appartementsrecht met index 90, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 144 te Tilburg.
25) Het appartementsrecht met index 91, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 143 te Tilburg.
26) Het appartementsrecht met index 92, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (+3), met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 142 te Tilburg.

V.2 PVO is eigenaar van alle appartementsrechten.

Reglement

Artikel VI

VI.1 PVO stelt bij dezen vast het op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgestelde modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 15467, nummer 185, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te Breda. Het reglement luidt als in artikel VI.2 vermeld.

VI.2 Indeling Reglement

A. Definities en algemene bepalingen
Artikelen 1 tot en met 7

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

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
Artikelen 9 en 10

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen
Artikelen 11 tot en met 14

E. Verzekeringen
Artikel 15

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
Artikelen 16 tot en met 24
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten
Artikelen 25 tot en met 33
H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte
Artikel 34
I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikelen 35 tot en met 38
J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte
Artikel 39
K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten. Ondersplitsing
Artikelen 40, 40A en 40B
L. Overtredingen
Artikel 41
M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
(i) Algemene Bepalingen
Artikelen 42 tot en met 44
(ii) De vergadering
Artikelen 45 tot en met 52A
(iii) Het bestuur
Artikelen 53 tot en met 56
(iv) Raad van commissarissen en commissies
Artikelen 57 en 58
N. Huishoudelijk Reglement
Artikel 59
O. Wijziging van de akte
Artikel 60
P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging
Artikel 61
Q. Geschillenbeslechting
Artikel 62
R. Index
Artikel 63
S. Slotbepalingen
Artikel 64
T. Overgangsbepalingen
Artikel 65

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

a) **Akte:**
Deze akte van ondersplitsing, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede

de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

b) **Appartementsrecht:**
Een appartementsrecht dat krachtens de Akte is ontstaan.

b') **Artikel:**
Een artikel van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.

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.

e) **Boekjaar:**
Het boekjaar van de Vereniging.

f) **Eigenaar:**
De gerechtigde als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, 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.

g) **Gebouw:**
De opstal die 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 Burgerlijk Wetboek.

i) **Gemeenschap:**
Het in de ondersplitsing betrokken Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen.

j) **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
Die gedeelten van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen met toebehoren, die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

k) **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 j).

l) **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**
Alle aan het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.

m) **Grond:**
(Het recht op) de grond (dat) die in de Hoofdsplitsing is betrokken.

n) **Hoofdakte:**
De akte waarbij het Hoofdappartementsrecht Woningen is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Hoofdreglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

o) **Hoofdakte Woningen:**
De akte waarbij het Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Hoofdreglement Woningen, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

p) **Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen:**
Het appartementsrecht dat bij de Akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten.

q) **Hoofdappartementsrecht Woningen:**
Het appartementsrecht dat bij de Hoofdakte Woningen is gesplitst in (onder)appartementsrechten, waaronder het Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen.

r) **Hoofdhuishoudelijk Reglement:**
Het voor de Hoofdsplitsing geldende huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het Hoofdreglement.

s) **Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen:**
Het voor de Hoofdsplitsing Woningen geldende huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het Hoofdreglement Woningen.

t) **Hoofdreglement:**
Het voor de Hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing.

u) **Hoofdreglement Woningen:**
Het voor de Hoofdsplitsing Woningen geldende reglement van splitsing.

v) **Hoofdsplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht Woningen is ontstaan.

w) **Hoofdsplitsing Woningen:**
De splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen is ontstaan.

x) **Hoofdvergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Hoofdvereniging.

y) **Hoofdvergadering Woningen:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Hoofdvereniging Woningen.

z) **Hoofdvereniging:**
De vereniging: Vereniging van Eigenaars Complex PVP Pieter Vreedeplein 43, 45-81, 83, 85, 88-150, 152, 155, 157, 160, 161-169 (oneven), 170-174 (even), IJzerstraat 2-20 (even) en Telegraafstraat 20, 24-50 (even), 50-01, 50-02 en 50-03 te Tilburg, opgericht bij de Hoofdakte.

aa) **Hoofdvereniging Woningen:**
De vereniging: Vereniging van Eigenaars Woningen Complex PVP Pieter Vreedeplein 45-48, 52-79 en 88-148, IJzerstraat 2-18 (even) en Telegraafstraat 24-50 (even) te Tilburg, opgericht bij de Hoofdakte Woningen.

ab) **Hoofd Privé Gedeelte Woningen:**
Het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht Woningen het uitsluitend gebruik geeft.

ac) **Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen:**
Het gedeelte of de gedeelten van het Hoofd Privé Gedeelte Woningen waarop het Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen het uitsluitend gebruik geeft.

ad) **Huishoudelijk Reglement:**
Het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 59 zoals dit na vaststelling of na wijziging luidt.

ae) **Jaarrekening:**
De jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting.

af) **Jaarverslag:**
Het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid.

ag) **Onderappartementsrecht:**
Een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing.

ah) **Ondereigenaar:**
De Eigenaar van een Onderappartementsrecht.

ai) **Ondersplitsing:**
De splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek van een Appartementsrecht.

aj) **Onder Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende Appartementsrecht bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

ak) **Onderreglement:**
Het voor de Ondersplitsing geldende reglement van splitsing.

al) **Ondervereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek opgericht bij de Ondersplitsing.

am) **Ondervergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Ondervereniging.

an) **Privé Gedeelte:**
Een gedeelte of gedeelten van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen met toebehoren, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

ao) **Raad van Commissarissen:**
De raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek.

ap) **Reglement:**
Het onderhavige reglement zoals dit ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

aq) **Reservefonds:**
Het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

ar) **Tekening:**
De tekening op grond waarvan door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de complexaanduiding is vastgesteld, op welke tekening het Gebouw en/of de Grond, het Hoofd Privé Gedeelte, het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen en de Privé Gedeelten zijn weergegeven, zoals die tekening ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

as) **Vereniging:**
De vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 42.

at) **Vergadering:**
De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Vereniging.

au) **Voorzitter:**
De voorzitter van de Vergadering.

1.2 Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.

Artikel 1A

1A.1 Het bepaalde in het Reglement laat onverlet het bepaalde in het Hoofdreglement en het Hoofdreglement Woningen, ook voor zover dit hierna in het Reglement niet uitdrukkelijk is aangegeven.

1A.2 Voor zover het Reglement strijdig is met het Hoofdreglement en/of het Hoofdreglement Woningen prevaleert het Hoofdreglement en/of het Hoofdreglement Woningen.

1A.3 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement en/of Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen en de op die reglementen gebaseerde besluiten.

Artikel 2

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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is eveneens niet toegestaan.
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

2.3 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 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.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn

personeel en van zijnentwege aanwezige derden de in de Artikelen 2.1 tot en met 2.3 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

2.5 Het bepaalde in de Artikelen 2.1 tot en met 2.4 laat onverlet het bepaalde in artikel 2 van het Hoofdreglement en artikel 2 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 3

3.1 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 of aan van zijnentwege aanwezige derden kan worden toegerekend.

3.2 Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben de schade of hinder als bedoeld in Artikel 3.1 te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

4.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar.

4.2 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

6.1 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, het Hoofd Privé Gedeelte dan wel het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

6.2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld dienen te worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in een Privé Gedeelte ten behoeve van een ander Privé Gedeelte.

6.3 Het bepaalde in de Artikelen 6.1 en 6.2 laat onverlet het bepaalde in artikel 6 van het Hoofdreglement en Artikel 6 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 7

7.1 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

7.2 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Privé Gedeelten mag eerst worden uitgeoefend, en elke andere handeling met betrekking tot het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen mag eerst worden verricht, nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

7.3 De rechten voortvloeiende uit een in de Artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde publiekrechtelijke

vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte bepaalde.

7.4 Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

7.5 Het bepaalde in de Artikelen 7.1 tot en met 7.4 laat onverlet het bepaalde in artikel 7 van het Hoofdreglement en artikel 7 van het Hoofdreglement Woningen.

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

8.1 De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:

1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 67 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 68 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 69 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
4) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 70 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
5) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 71 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
6) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 72 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
7) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 73 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
8) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 74 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
9) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 75 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
10) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 76 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
11) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 77 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
12) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 78 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
13) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 79 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
14) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 80 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
15) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 81 voor het driehonderdvijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel;
16) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 82 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel.

17) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 83 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
18) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 84 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
19) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 85 voor het vijfhonderdvierentwintig/tienduizendste (524/10.000e) aandeel;
20) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 86 voor het tweehonderdachtenzeventig/tienduizendste (278/10.000e) aandeel;
21) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 87 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
22) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 88 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
23) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 89 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
24) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 90 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
25) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 91 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel;
26) de Eigenaar van het appartementsrecht met index 92 voor het vierhonderdzevenenveertig/tienduizendste (447/10.000e) aandeel.

De in dit Artikel 8.1 vermelde gerechtigdheid berust op een gewogen gemiddelde van de (per heden geschatte) economische waarde van de appartementsrechten en de (per heden geschatte) oppervlakten van de Privé Gedeelten, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten bijlage, opgesteld door PVO.

8.2 De Eigenaars zijn voor de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen en zijn, met uitzondering van het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.3 Indien een erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, geldt voor de verdeling van de canon/retributie over de Eigenaars hetgeen met de eigenaar van de Grond daarover werd overeengekomen.

8.4 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het Onderreglement.

8.5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 8.2 geldt wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn het volgende:

1) Voor zover de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1 onder j) het gevolg zijn van handelen of nalaten van een Eigenaar in strijd met het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen en/of op die reglementen gebaseerde besluiten van de Hoofdvergadering casu quo de Hoofdvergadering Woningen, is uitsluitend die Eigenaar verplicht die schulden en kosten te dragen.
2) Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar,

dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de breukdelen als vermeld in Artikel 8.1, zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 bij te dragen naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

3) Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van dit Privé Gedeelte verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé Gedeelte of voor een ander Privé Gedeelte.

8.6 Uitsluitend de desbetreffende Eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn Privé Gedeelte en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, te dragen.
Uitsluitend de desbetreffende Eigenaars zijn verplicht in alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op hun Privé Gedeelten en niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, bij te dragen en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

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

9.1 Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a 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 dit Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 13.3;
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 schulden en kosten verband houdend met de verwarming in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de schulden en kosten van:
   1) de warm-waterinstallaties;
   2) de brandstof;
   3) het service-abonnement voor het onderhoud van de verwarmingsinstallaties;
   4) de op de desbetreffende schulden en kosten betrekking hebbende administratie;
   5) de registratie en de berekening van het warmteverbruik, voor zover van toepassing,

   alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i) de kosten verband houdende met het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j) de financiële verplichtingen van de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht Pleinwoningen uit hoofde van de Hoofdsplitsing Woningen;

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.

9.2 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 41.

Artikel 10

10.1 Er wordt een Reservefonds gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds wordt geen andere bestemming gegeven, tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2 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 (5) jaren en mag niet in strijd zijn met het meerjarenonderhoudsplan van de Hoofdvereniging en/of de Hoofdvereniging Woningen. Is de periode van het meerjarenonderhoudsplan langer dan vijf (5) jaren, dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien.

10.3 Het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4 Over gelden van het Reservefonds kan slechts door het Bestuur tezamen met de Voorzitter, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

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 9.1;
b) de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in de Artikelen 10.2 en 10.3;
c) toevoegingen aan het Reservefonds; en
d) de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Deze begroting mag niet strijdig zijn met de begroting krachtens het Hoofdreglement en/of het Hoofdreglement Woningen.

11.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het totaalbedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van voorschotbijdrage verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

11.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van de bedoelde voorschotbijdrage 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.

11.4 Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdragen voor een Boekjaar zijn vastgesteld, moet iedere Eigenaar de laatstelijk voor hem vastgestelde voorschotbijdrage voldoen. Deze voorschotbijdrage wordt verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 11.2 vastgestelde voorschotbijdrage.

Een overschot wordt binnen één (1) maand aan de Eigenaar gerestitueerd, tenzij de Vergadering anders besluit. Een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 12

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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11.1.

12.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 45.2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering.

De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 58.2 ter vergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening.

12.3 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 de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.

12.4 Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 12.3 treedt de definitieve bijdrage in de plaats van de in Artikel 11.2 bedoelde voorschotbijdrage.

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

Artikel 13

13.1 Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering elk jaar mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

13.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars, ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmede verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

13.3 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

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.

14.2 In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit Reglement niet anders is bepaald.

14.3 Indien een recht vruchtgebruik of van gebruik en/of bewoning op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:

a) de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;
b) de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; en
c) de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering,

tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

15.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het Hoofdreglement en artikel 15 van het Hoofdreglement Woningen is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering voor het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). 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, tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder of voor glasschade aan glas in de deurkozijnen/raamkozijnen/puien in de gevels van de Privé Gedeelten.

15.2 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering.
Het verzekerd bedrag van de opstalverzekering moet overeenstemmen met de herbouwkosten van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen, inclusief sloop- en opruimkosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

15.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 15.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 15.5 wordt nageleefd.

15.4 De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 15.1 eerste zin uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars.
Deze gelden blijven steeds bestemd voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek dient de uitkering van het aandeel van de Eigenaar die 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, te geschieden aan de verzekeraar.

15.5 Het Bestuur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 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 lid 4 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 elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.",
dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) is aangepast.

15.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Hoofdvereniging en de Hoofdvereniging Woningen besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat, voor zover het bepaalde in Artikel 15.4 niet van toepassing is, uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts kan geschieden met toestemming van degene die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek heeft.

15.7 Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin hij op grond van Artikel 8.2 juncto Artikel 8.5 verplicht is bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte bedoeld in artikel 5:119 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 premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder f) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

16.1 De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.

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

Artikel 17

17.1 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover niet behorend tot de gedeelten en zaken die gemeenschappelijk zijn in de Hoofdsplitsing Woningen:

1) De vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte of tussen Privé Gedeelten.
2) De gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas alsmede het bij een en ander horend standaard hang- en sluitwerk.
3) De rook- en ventilatiekanalen en de lift- en leidingschachten.
4) De borstweringen, de buitenruimteconstructies, de galerijen, de (vlucht-)trappen, de algemene entree, de hallen, de gangen, de trappenhuizen en de algemene bergingen.
5) De ruimten voor:
   a) de energievoorzieningen;
   b) overige collectieve voorzieningen.
6) De plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en kolommen, die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte, alsmede de afwerklagen van de onderkant van de buitenruimten.
7) De kozijnen met de deuren, de ramen en het glas, die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en een Privé Gedeelte, alsmede het bij een en ander behorend standaard hang- en sluitwerk.
8) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   a) de luchtverversing, de luchtkoeling en de luchtverwarming;
   b) de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
   c) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening,

   die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte.
9) De leidingen voor:
   a) het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, geluids-, beeld en datasignalen die uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte en gelegen zijn tussen de dienstleidingen en de meterkast van een Privé Gedeelte;
   b) de afvoer van hemelwater en de riolering, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.
10) De huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen in de centrale entree.
11) Het dak.

17.2 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

1) De plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren, wanden en

kolommen, die zich bevinden in een Privé Gedeelte en de afwerklagen van de bovenkant van de buitenruimten, voor zover aanwezig binnen een Privé Gedeelte.

2) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor/van:
   a) het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van een Privé Gedeelte;
   b) de zelfstandige verwarming van een Privé Gedeelte;
   c) de rook- en branddetectie en brandbestrijding van een Privé Gedeelte;
   d) de inbraakdetectie van een Privé Gedeelte.
3) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, voor zover uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte.
4) Al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

17.3 De in Artikel 17.2 bedoelde gedeelten en zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.4 Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het bepaalde in Artikel 17.1 van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen 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

20.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of 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.

20.2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 20.1 eerste zin is de Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede aan hem in gebruik wordt gegeven.
Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

21.2 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.

21.3 De Vergadering kan tot de handelingen als bedoeld in de Artikelen 21.1 en 21.2 toestemming verlenen.

21.4 Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen).

21.5 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde ruimten zijn opgesteld.
De afvoer van vuilnis en dergelijke zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

21.6 Het bepaalde in Artikel 21.5 laat onverlet het bepaalde in artikel 21.5 van het Hoofdreglement en artikel 21.5 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 22

22.1 Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering is verboden.

22.2 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw, het Hoofd Privé Gedeelte Woningen, het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen of een Privé Gedeelte 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.

22.3 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 een Privé Gedeelte bevinden.

22.4 Het bepaalde in de Artikelen 22.1 tot en met 22.3 laat onverlet het bepaalde in artikel 22 van het Hoofdreglement en artikel 22 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 23

23.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie van het Gebouw, van het Hoofd Privé Gedeelte Woningen of van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw van het Hoofd Privé Gedeelte Woningen of van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen door de

verandering in gevaar kan worden gebracht.

23.2 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 22.3 is de Eigenaar die gerechtigd is tot een Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte van een ander Appartementsrecht waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, na verkregen toestemming van het Bestuur bevoegd de tussen die Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswanden of (gemeenschappelijke) vloeren geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden of vloeren (nog) niet zijn aangebracht of eerder verwijderd zijn – verwijderd te houden.
Indien deze scheidingswanden of vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het Gebouw, van het Hoofd Privé Gedeelte Woningen of van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen, behoeft de technische uitvoering de voorafgaande toestemming van de Vergadering.

23.3 Een aan een Eigenaar overeenkomstig het bepaalde in Artikel 23.2 verleende bevoegdheid eindigt zodra die Eigenaar of diens rechtsopvolger geen Eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé Gedeelten.
Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het (her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of vloeren van de Privé Gedeelten, tenzij het Bestuur toestemming heeft verleend op grond van het bepaalde in Artikel 23.6, welke toestemming geen voortzetting is van de eerder door het Bestuur verleende toestemming.

23.4 Van het voornemen tot en het tijdstip van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

23.5 Zowel de Eigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 23.2 is verleend als zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in de Artikelen 23.2, 23.3 en 23.4.

23.6 Indien (een gedeelte van) een Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend (gedeelte van een) Privé Gedeelte van een ander Appartementsrecht bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.2, 23.3 en 23.4 van overeenkomstige toepassing.

23.7 Zowel de Eigenaars aan wie de toestemming op grond van het bepaalde in Artikel 23.6 zijn verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in Artikel 23.6.

23.8 Indien een Eigenaar gerechtigd is tot een Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Onder Privé Gedeelte waartoe hij als Ondereigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.9 Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een Onder Privé Gedeelte van een ander ondergesplitst Appartementsrecht waartoe hij als Ondereigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de

Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.10 Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.6 en 23.7 van overeenkomstige toepassing.

23.11 Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 20.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in Artikel 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.

23.12 Het bepaalde in de Artikelen 23.1 tot en met 23.11 laat onverlet het bepaalde in artikel 23 van het Hoofdreglement en artikel 23 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 24

24.1 Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 21, 22 en 23 waarvoor op grond van het Hoofdreglement of het Hoofdreglement Woningen tevens de toestemming of ontheffing van het bestuur van de Hoofdvereniging, de Hoofdvergadering, het bestuur van de Hoofdvereniging Woningen en/of de Hoofdvergadering Woningen is vereist, kunnen uitsluitend worden verleend nadat die toestemming of ontheffing is verkregen of onder voorbehoud dat die toestemming of ontheffing wordt verkregen.

24.2 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

24.3 De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

25.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: woning met berging.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, mits dat gebruik in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 25 van het Hoofdreglement en artikel 25 van het Hoofdreglement Woningen.
In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

25.2 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.

25.3 Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Hoofdreglement en het Hoofdreglement Woningen.

25.4 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

26.1 De vloerbedekking van de Privé Gedeelten, bestemd tot bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, 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.

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

26.3 Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet bestemd zijn.
De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

26.4 Het bepaalde in de Artikelen 26.1 tot en met 26.3 laat onverlet het bepaalde in artikel 26 van het Hoofdreglement en artikel 26 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 27

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

27.2 Het bepaalde in Artikel 27.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 27 van het Hoofdreglement en artikel 27 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 28

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

1) herstel, vernieuwing en vervanging;
2) schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk;
3) het onderhoud van de plafonds en overige afwerklagen van de vloeren en wanden inclusief het onderhoud van de afwerklagen van de bovenkant van de buitenruimten;
4) het onderhoud van de privé kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
5) het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17.1.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van de kozijnen met de deuren, de ramen en het glas als bedoeld in Artikel 17.1 onder 7) die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden.

28.2 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.

28.3 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 vergoed dan wel met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

28.4 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen, dient de Eigenaar van het Appartementsrecht waarvan die privé terrassen deel

uitmaken, het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in Artikel 28.3 is bepaald.

28.5 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.

28.6 Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker. Indien en voor zover een verzekering bestaat in de zin van Artikel 15, van artikel 15 van het Hoofdreglement Woningen of van het artikel 15 van het Hoofdreglement ter zake van glasschade in of aan een Privé Gedeelte, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

28.7 Het bepaalde in de Artikelen 28.1 tot en met 28.6 laat onverlet het bepaalde in artikel 28 van het Hoofdreglement en artikel 28 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 29

29.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken als bedoeld in Artikel 17.1 te gedogen.

29.2 Het bepaalde in Artikel 29.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 29 van het Hoofdreglement en artikel 29 van het Hoofdreglement Woningen.

Artikel 30

30.1 Een Privé Gedeelte, met inbegrip van de gedeelten en zaken die daarvan deel uitmaken op grond van de Artikelen 17.2 of 17.3, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

30.2 Het bepaalde in Artikel 30.1 geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte 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.

30.3 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.

30.4 Alle zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, maken deel uit van het andere Privé Gedeelte en zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte.

Artikel 31

31.1 De buitenruimten zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die buitenruimten en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de buitenruimten en daken.
Tevens zullen op de buitenruimten geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden.

31.2 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voor de buitengevel van het direct daarboven of daarnaast gelegen Privé Gedeelte.

Artikel 32

32.1 Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 25 en 26 waarvoor op grond van het Hoofdreglement en/of het Hoofdreglement Woningen tevens de toestemming of ontheffing van het bestuur van de Hoofdvereniging, de Hoofdvergadering, het bestuur van de Hoofdvereniging Woningen en/of de Hoofdvergadering Woningen is vereist, kunnen uitsluitend worden verleend nadat die toestemming of ontheffing is verkregen of onder voorbehoud dat die toestemming of ontheffing wordt verkregen.

32.2 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

32.3 De in de Artikelen 25 en 26 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

33.1 Het in de Artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

33.2 Het bepaalde in Artikel 33.1 laat onverlet het bepaalde in artikel 33 van het Hoofdreglement en artikel 33 van het Hoofdreglement Woningen.

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

Artikel 34

34.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

34.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen.

34.3 Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

34.4 Op het gebruik van een Privé Gedeelte is mede van toepassing het bepaalde in het Hoofdreglement en het Hoofdreglement Woningen.

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

Artikel 35

35.1 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 Hoofdreglement, het eventuele Hoofdhuishoudelijk Reglement, het Hoofdreglement Woningen, het eventuele Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen, het reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een Eigenaar wordt geacht aan het bepaalde in de vorige zin te hebben voldaan, indien de tekst van de verklaring als bedoeld in de vorige zin is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.

35.2 Van de verklaring als bedoeld in Artikel 35.1 eerste zin behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.

Indien het bepaalde in de laatste zin van Artikel 35.1 toepassing heeft gevonden, is de Eigenaar verplicht op eerste verzoek van het Bestuur een kopie of uittreksel van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het Bestuur ter hand te stellen.

35.3 De Gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

35.4 Het bepaalde in de Artikelen 35.1, 35.2 en 35.3 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd of de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek anders beslist.

35.5 Het Bestuur - dan wel, indien het bepaalde in de laatste zin van Artikel 35.1 toepassing heeft gevonden, de Eigenaar - zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

35.6 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.

35.7 De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

35.8 Waar in de Artikel 35.1 tot en met 35.7 gesproken wordt over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen respectievelijk zodanige regels van de Hoofdsplitsing en/of de Hoofdsplitsing Woningen.

Artikel 36

36.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker van een Privé Gedeelte dat niet in een Ondersplitsing is betrokken, zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

36.2 De borgtocht als bedoeld in Artikel 36.1 zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld, dat de Vereniging van de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 36.1 gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende gedeelte van het Privé Gedeelte.

Artikel 37

37.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de verklaring als bedoeld in Artikel 35 niet getekend heeft.

37.2 De Gebruiker die zonder de verklaring als bedoeld in Artikel 35 getekend te hebben of zonder de in Artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen 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.

37.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte van) het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten worden ontzegd.

Artikel 38

De Artikelen 35 tot en met 37 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 39

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

a) de bepalingen van het Reglement, van het eventuele Huishoudelijk Reglement, van Hoofdreglement, van het Hoofdreglement Woningen, van het eventuele Hoofdhuishoudelijk Reglement, van het eventuele Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen of van de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt of besluiten van de Vergadering, de Hoofdvergadering of de Hoofdvergadering Woningen niet nakomt of overtreedt;

b) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers en/of jegens eigenaars en/of gebruikers van (het privé gedeelte van) een ander in de Hoofdsplitsing en/of Hoofdsplitsing Woningen ontstaan appartementsrecht;

c) door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;

d) zijn financiële verplichten jegens de Vereniging niet nakomt,

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing andermaal een of meer van de gedragingen als hiervoor vermeld verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de maatregel als bedoeld in Artikel 39.2.

39.2 Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in Artikel 39.1 nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt, alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.

39.3 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.

39.4 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 52.5 en 52.6.

39.5 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 worden door het Bestuur bij aangetekende brief

ter kennis van de belanghebbende en van de houders van een op zijn Appartementsrecht ingeschreven hypotheek 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 en van de Hoofdvereniging Woningen.

39.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 39.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

39.7 Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.6 op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

39.8 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar of Gebruiker voortvloeiend uit de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement en het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen.

39.9 Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, kan de Vergadering besluiten dat de Ondervergadering tegenover diegene die de overtreding begaan heeft, een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 39.1 respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 zal moeten nemen, in welk geval die Ondervergadering verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in dit Artikel.

39.10 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.9 geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

39.11 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.10 laat onverlet het bepaalde in artikel 39 van het Hoofdreglement en artikel 39 van het Hoofdreglement Woningen.

K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten. Ondersplitsing

Artikel 40

40.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van het beperkte recht van vruchtgebruik en de vestiging of beëindiging van het beperkte recht van gebruik en/of bewoning.
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.

40.2 Een overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van het Reglement en het

Huishoudelijk Reglement, bij het vruchtgebruik en bij het recht van gebruik en/of bewoning voor zover deze rechten de vruchtgebruiker/gebruiker en/of bewoner aangaan.

40.3 Na overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 moet de nieuwe Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval deze overdracht een vestiging inhoudt van een vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning:

1) houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt;
2) kan deze mededeling ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers ingeschreven akte van vestiging.

40.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 zijn voor de ter zake van 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.

40.5 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 52.7 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 52.5 en 52.6 die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

40.6 Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

40.7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de Artikelen 40.1, 40.4 en 40.5 voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

40.8 Indien de Vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

40.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 40A

40A.1 Op een appartementsrecht kan het beperkte recht van erfpacht worden gevestigd. Op het Privé Gedeelte van een appartementsrecht kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek de beperkte rechten van erfpacht en opstal worden gevestigd.

40A.2 Ingeval van vestiging van erfpacht:

1) worden de krachtens de wet, het Reglement, een eventueel Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter;
2) is de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen en komen deze in de onderlinge verhouding tussen de erfpachter en de Eigenaar voor rekening van de erfpachter; en
3) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de erfpachter, tenzij in de erfpachtbepalingen anders is bepaald.

40A.3 Ingeval van vestiging van een recht van opstal:

1) laat dit onverlet al hetgeen in het Reglement is bepaald, onder meer het bepaalde in

de Artikelen 22 tot en met 28;

2) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de Eigenaar, tenzij in de opstalbepalingen anders is bepaald.

40A.4 Bij vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van de erfpacht en het recht van opstal is:

1) het bepaalde in de Artikelen 40.2 en 40.3 van overeenkomstige toepassing; en
2) indien in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal is bepaald dat de erfpachter/opstaller niet hoofdelijk aansprakelijk is naast de Eigenaar voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen, het bepaalde in de Artikelen 40.1 en 40.4 tot en met 40.9 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40B

40B.1 Ondersplitsing is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering.

40B.2 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

L. Overtredingen

Artikel 41

41.1 Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement, van een besluit van de Vergadering, van het Hoofdreglement Woningen, van het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen, van een besluit van de Hoofdvergadering Woningen, van het Hoofdreglement Pleinwoningen, van het Hoofdhuishoudelijk Reglement Pleinwoningen of van een besluit van de Hoofdvergadering Pleinwoningen 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.

41.2 Indien de betrokkene binnen één (1) 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. Indien de Vergadering geen bedrag heeft vastgesteld als in de vorige zin bedoeld, is het Bestuur niettemin bevoegd tot het opleggen van een boete.

41.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en wel ten bate van het Reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.

41.4 Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is Artikel 13.1 eerste en tweede zin van overeenkomstige toepassing.

41.5 Voor de toepassing van de Artikelen 41.1 tot en met 41.5 wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

41.6 Het bepaalde in de Artikelen 41.1 tot en met 41.5 laat onverlet het bepaalde in artikel 41 van het Hoofdreglement en artikel 41 van het Hoofdreglement Woningen.

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

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 42

42.1 Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek. De statuten maken deel uit van het Reglement.

42.2 De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen Complex PVP Pieter Vreedeplein 88-96 en 132-148 te Tilburg.
De vereniging is gevestigd te Tilburg.
De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. Pleinwoningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg.

42.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

42.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Hoofd Privé Gedeelte Pleinwoningen, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

43.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

43.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

43.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

43.4 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 44

44.1 Het Boekjaar is het boekjaar van de Hoofdvereniging.

44.2 Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Ondervereniging gelijk te zijn aan dit Boekjaar.

(ii) De vergadering

Artikel 45

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

45.2 Jaarlijks wordt, binnen vijf (5) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming

met het bepaalde in Artikel 12.2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.

45.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat ten minste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dat schriftelijk verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen. Het Bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van de Hoofdvergadering Woningen of een mededeling van een aangekondigde vergadering van de Hoofdvergadering op grond van artikel 45.9 van het Hoofdreglement is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van de Hoofdvergadering Woningen respectievelijk de Hoofdvergadering. Deze termijn bedraagt in afwijking van Artikel 45.8 ten minste tien (10) dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend -.

45.4 Indien een door Eigenaars verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

45.5 De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

45.6 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

45.7 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven, voor niet geschreven worden gehouden.

45.8 De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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 (7) 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 (mede) op grond van Artikel 45.3 tweede zin, houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van de Hoofdvergadering Woningen respectievelijk van de Hoofdvergadering in.

45.9 In geval van ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht is het Bestuur verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en agenda van deze vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin

schriftelijk mede te delen aan het Bestuur.

Artikel 46

46.1 Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter van die vergadering en het Bestuur worden ondertekend.

46.2 Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3 Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

47.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het beperkte recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij in de bepalingen van dat recht anders is bepaald.

47.2 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénduizend (1.000).
Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1.

47.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 45.3 tweede zin, wordt elk agendapunt van de vergadering van de Hoofdvergadering Woningen respectievelijk de Hoofdvergadering ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht.

47.4 Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar.

47.5 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement, het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen of de op die reglementen gebaseerde besluiten van de Hoofdvergadering en de Hoofdvergadering Woningen of die strijdig zijn met het Reglement.

Artikel 48

48.1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49

49.1 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, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 48.1 en 49A.

49.2 Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of

een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 49A

49A.1 In geval van Ondersplitsing vertegenwoordigt de Ondervereniging de Ondereigenaars als gezamenlijk lid van de Vergadering.

49A.2 Ten gevolge van het bepaalde in Artikel 49A.1 wordt het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht toekomt, uitgebracht door het bestuur van de Ondervereniging.

49A.3 In verband met het bepaalde in Artikel 49A.1 is uitsluitend het bestuur van de Ondervereniging bevoegd om in de vergaderingen van de Vergadering het woord te voeren.

49A.4 De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht dienen in de vergadering van de Vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de Ondervergadering over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluidend overeenkomstig het besluit dat door de Ondervergadering over hetzelfde onderwerp is genomen.

Artikel 50

50.1 Alle besluiten waarvoor in het 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.

50.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de 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.

50.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars respectievelijk de Eigenaars als bedoeld in Artikel 52A.1 schriftelijk hun instemming hebben betuigd, instemming per fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

51.1 Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) 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.

51.2 Het bepaalde in Artikel 51.1 is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte

als bedoeld in Artikel 60.

Artikel 52

52.1 De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in Artikel 52.5 bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

52.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 56.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

52.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.

52.4 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 via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

52.5 Besluiten door de Vergadering tot:
1) het doen van buiten het in Artikel 9.1 onder a) en b) bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
2) het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
3) het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3^{e}) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zin van Artikel 50.1 is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde (2/3^{e}) van het hiervoor bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld onder 3) van dit Artikel 52.5 niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

52.6 In het geval als bedoeld in de tweede zin van Artikel 52.5 zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 52.6. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde (2/3^{e}) meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

52.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in Artikel 52.5 of 52.6 tot het doen van een uitgave wordt besloten, 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.

52.8 Het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 juncto 52.7 geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot 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.

52.9 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 de Artikelen 8.2 en 8.5. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 52A

52A.1 De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor rekening komen van één Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat(die) appartementsrecht(en).

52A.2 Bij het nemen van een besluit als bedoeld in Artikel 52A.1 zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal(zullen) zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

52A.3 Een besluit genomen door één Eigenaar of door een bepaalde groep Eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de Artikelen 52A.1 en 52A.2 staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

(iii) Het bestuur

Artikel 53

53.1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. De Vergadering bepaalt het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies secretaris en een penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

53.2 Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, zolang registratie bij het handelsregister niet mogelijk/verplicht is.

53.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

53.4 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 43. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

53.5 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. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

53.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

53.7 Het Bestuur vergadert ten minste vier (4) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

53.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, geldt het volgende:

1) De oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe.
3) In een vergadering van het Bestuur waarin niet alle bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één (1) week na de eerste kan worden gehouden.
4) Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimiteit. Onder unaniem wordt hier verstaan: met alle ter vergadering uitgebrachte stemmen vóór. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Indien het Bestuur niet tot een unaniem besluit komt en een bestuurslid merkt dit aan als een geschil, dan beslist de Vergadering.
5) Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij 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.
6) Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

53.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een

meerderheidsbelang hebben.

53.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

53.11 Indien twee of meer bestuurders in functie zijn, kan de Vereniging slechts worden vertegenwoordigd door het Bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

53.12 Het Bestuur is slechts bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten als bedoeld in Artikel 42.4 na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

Artikel 54

54.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

54.2 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.

54.3 Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40.3 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

54.4 Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

54.5 Het Bestuur is verplicht de Hoofdvereniging en de Hoofdvereniging Woningen tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging respectievelijk de Hoofdvereniging Woningen aangaat.
Op grond van artikel 45.9 van het Hoofdsplitsingreglement respectievelijk artikel 45.9 van het Hoofdsplitsingreglement Woningen is het Bestuur verplicht om opgave te doen van de adresgegevens van het Bestuur en elke wijziging daarin aan het bestuur van de Hoofdvereniging respectievelijk van de Hoofdvereniging Woningen.

54.6 De bevoegdheden van het Bestuur in de Hoofdvergadering Woningen worden – in afwijking van Artikel 53.11 - uitgeoefend door de daartoe door het Bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 56

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

56.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

(iv) Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

57.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

57.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat, benoemt hij uit zijn

midden een voorzitter en een secretaris.

57.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een commissie van de Vereniging.

57.5 De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging, onverminderd het in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen bepaalde,.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

57.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

57.7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

57.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:

1) De oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
2) In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe.
3) De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is. De tweede en derde zin van Artikel 53.8 onder 5) zijn van toepassing.
4) In afwijking in zoverre van het onder 3) bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.
5) De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het besluit.

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

Artikel 58

58.1 De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

58.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en met die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de

Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de 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 59

59.1 De Vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
c) de orde van de vergaderingen 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 52.9;
i) besluiten als bedoeld in Artikel 52A.1 en de uitwerking daarvan;
j) al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

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

59.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Hoofdreglement, het Hoofdreglement Woningen, het Hoofdhuishoudelijk Reglement en/of het Hoofdhuishoudelijk Reglement Woningen worden voor niet-geschreven gehouden.

59.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid en een quorum als bedoeld in Artikel 52.5. Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.

59.5 Het in bepaalde in Artikel 59.4 is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

59.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

60.1 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 Burgerlijk Wetboek.

60.2 In afwijking van het in Artikel 60.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het totaal aantal

stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.

60.3 In de oproeping tot de in Artikel 60.2 bedoelde vergadering van de 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.

60.4 Het bepaalde in Artikel 50.3 is op zo'n besluit niet van toepassing.

60.5 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

60.6 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

60.7 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 erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, van de eigenaar van de Grond, tenzij in de bepalingen van de erfpacht of het recht van opstal anders is bepaald. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

60.8 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 60.2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

60.9 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Hoofdakte en/of de Hoofdakte Woningen.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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 Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

62.2 Het bepaalde in Artikel 62.1 geldt niet voor zover op grond van het Reglement een geschillenregeling van toepassing is.

R. Index

Artikel 63

63.1 Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in Artikel 15.5, en de door de Vergadering vastgestelde bedragen zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

63.2 De wijziging als bedoeld in Artikel 63.1 wordt bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:

1) de teller gelijk is aan bedoelde consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar eindigt of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de voorlopige consumentenprijsindex van die maand of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de consumentenprijsindex van de laatst daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied; en
2) de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van de kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar aanvangt.

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

63.4 Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan worden de bedragen als bedoeld in Artikel 63.1 gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

S. Slotbepalingen

Artikel 64

Op de Eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in:

1) de akte van levering op zes juli tweeduizend vier voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op zeven juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15186, nummer 133, van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten te (destijds) Breda, onder meer woordelijk luidende:

*"**Definities***

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

1. ***Gemeente:***
   Gemeente Tilburg.
2. ***PVO:***
   (Pieter Vreedeplein Beheer B.V. als enig beherend vennoot van) Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V.
3. ***MAB:***
   MAB B.V.
4. ***Verkochte:***
   De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat, de Tuinstraat en de Telegraafstraat met een totale grootte van ongeveer één hectare, dertien aren en zesendertig centiaren (01 ha 13 a 36 ca) en kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
   a. *4827 gedeeltelijk, ongeveer groot achtendertig centiaren (38 ca);*
   b. *7477, groot twee aren en drieëntwintig centiaren (2 a 23 ca);*
   c. *7478, groot vijfenveertig centiaren (45 ca);*

d. *7479, groot negenendertig centiaren (39 ca);*
e. *7480 gedeeltelijk, ongeveer groot twintig centiaren (20 ca);*
f. *9236 gedeeltelijk, ongeveer groot zes aren en zesentachtig centiaren (6 a 86 ca);*
g. *3436 gedeeltelijk, groot ongeveer groot zeven aren en elf centiaren (7 a 11 ca);*
h. *9791 gedeeltelijk, ongeveer groot twee aren en twaalf centiaren (2 a 12 ca);*
i. *9792 gedeeltelijk, ongeveer groot zevenentwintig aren en zevenenveertig centiaren (27 a 47 ca);*
j. *9606 gedeeltelijk, ongeveer groot zesentwintig aren en drieënveertig centiaren (26 a 43 ca);*
k. *10120 gedeeltelijk, ongeveer groot tien aren en vierendertig centiaren (10 a 34 ca);*
l. *9625 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en drieënnegentig centiaren (4 a 93 ca);*
m. *10349 gedeeltelijk, ongeveer groot vier aren en negenennegentig centiaren (4 a 99 ca);*
n. *10350 gedeeltelijk, ongeveer groot zeventien aren en éénenveertig centiaren (17 a 41 ca); en*
o. *9600, groot twee aren (2 a),*

en wel die gedeelte van de gedeeltelijke kadastrale percelen als met enkele arcering aangegeven op de Tekening.

5. ***Tekening:***
De aan deze akte te hechten tekening de dato zes april tweeduizend vier, opgemaakt door de Gemeente, met "filenaam" ...\ Tilburg\ Bdowtlm\ Transacties\ Tilburg\ M0401.dgn, waarop onder andere het Verkochte is aangegeven.
6. ***Gebouw:***
Een multifunctioneel nieuwbouwcomplex op en rondom het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waaronder begrepen het Verkochte, onder andere omvattende een parkeergarage, winkelruimte, een bioscoop, woningen, leisurevoorzieningen en een fietsenstalling alsmede een openbaar plein.
7. ***Koopovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en PVO gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte de dato één juli tweeduizend vier, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.
8. ***Samenwerkingsovereenkomst:***
De tussen de Gemeente en MAB op elf december tweeduizend gesloten overeenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van het Pieter Vreedeplein te Tilburg, waarvan blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

[enzovoorts]

Bijzondere lasten en beperkingen. Bevoegdheid Gemeente
Artikel 6

6.2. *PVO is bekend met het bepaalde voorkomende in:*

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder g bedoeld (nummer 3436 gedeeltelijk):

de akte van levering op negentien juni negentienhonderd zevenenveertig voor mr. L.B.M.J. Goyaerts, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op eenentwintig juni negentienhonderd zevenenveertig in register Hypotheken 4, deel 2390, nummer 55, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (thans) Breda, woordelijk luidende:

"4. Het bij dezen verkochte wordt belast met het recht van wegen van en naar de Telegraafstraat door den bij het verkochte behoorende uitweg en wel over de volle breedte van dien weg tot behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Telegraafstraat 50a en 52 kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 3437.".

De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436.

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3437, als in de aanhaling bedoeld, is thans het perceel met de nummers 10308 en 10309.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f, g en h bedoeld (nummers 9236, 3436 en 9791, alle gedeeltelijk):

de akte van levering op zeven augustus tweeduizend drie voor mr. M.M. Eliens, notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op acht augustus tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15060, nummer 31, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:

"Vestiging erfdienstbaarheden.

A. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij koopster op grond van het in deze akte bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van het gedeelte, zoals dat met de letter A op een aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2) nader is aangegeven van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekende gemeente Tilburg, sectie M nummer 3436 gedeeltelijk, een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersende erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van het dienend erf om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over het dienend erf naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over het dienend erf naar het heersend erf.

B. *Partijen verklaren dat ten gunste van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zoals dat met de letter A op de aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m2), is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van de gedeelten, zoals deze met de letters B en C op de aangehechte situatietekening (bijlage 2) nader zijn aangegeven van het bij de gemeente op grond van het in deze overeenkomst bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk, respectievelijk het bij de gemeente in eigendom verkerende perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9791, erfdienstbaarheden van weg worden gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersend erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van de dienende erven om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over de dienende erven naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over de dienende erven naar het heersend erf. (Onder het per auto komen van en naar worden mede verstaan het ter plaatse parkeren van auto's van de gerechtigden en/of de gebruikers van het heersend erf).*

Eerste recht van koop.

A. *De koopster of haar rechtsopvolger(s), verlenen aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een eerste recht van koop tot uiterlijk vijf jaar na de datum, waarop de akte van levering is gepasseerd, indien en voor zover het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, dan wel een daartoe in de plaats tredend bouwplan geen doorgang vindt en de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object wenst te verkopen. In het geval van voorgenomen verkoop zal de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object allereerst schriftelijk aan verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) aanbieden onder mededeling van de vraagprijs. Verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) zal binnen één maand, de koopster of haar rechtsopvolger(s) schriftelijk laten weten of hij gebruikt maakt van zijn eerste recht van koop. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) geen gebruik maakt van dit recht, kan de koopster of haar rechtsopvolger(s) het object aan derden te koop aanbieden, echter onder de voorwaarde dat het object voor de met een derde overeengekomen prijs alsnog schriftelijk aangeboden wordt aan verkoopster. Indien verkoopster binnen één maand schriftelijk aan de koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten af te zien van aankoop, kan het object aan de derde vervreemd worden. Indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) binnen één maand schriftelijk aan koopster of haar rechtsopvolger(s) laat weten wel gebruik te maken van het eerste recht van koop, moet het object vervreemd worden aan verkoopster tegen de met de derde overeengekomen prijs.*

B. *Bij elke vervreemding binnen voornoemde periode van vijf jaar na heden*

zal de koopster aan zijn rechtsopvolger(s), bij wijze van kettingbeding, het in lid A. van dit artikel bepaalde dienen op te leggen en alle daarvan te ontlenen rechten aan te nemen ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s).

C. *Bij niet nakomen van de hiervoor beschreven verplichtingen verbeurt de niet nakomende partij ten behoeve van verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*

D. *Het in lid C van dit artikel opgenomen kettingbeding vervalt van rechtswege indien verkoopster dan wel diens rechtsopvolger(s) op de wijze als bepaald in lid A. van dit artikel geen gebruik maakt van zijn eerste recht van koop.".*

Het in de aanhaling bedoelde eerste recht van koop is van toepassing op het registergoed in de definitie van het Verkochte onder f en g bedoeld (nummers 9236 en 3436, beide gedeeltelijk); PVO realiseert thans het met de herontwikkeling voorziene bouwplan, zodat het eerste recht van koop thans niet geldt.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder h bedoeld (nummer 9791 gedeeltelijk):

de akte van levering op negen april negentienhonderd achtenzestig voor S.S. van der Werf, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op tien april negentienhonderd achtenzestig in register Hypotheken 4, deel 3386, nummer 3, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:

"De comparanten verklaarden voorts ten behoeve van het bij deze akte te verkochte en ten laste van het aan verkopers verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Tilburg sectie M nummer 8452 als erfdienstbaarheid te vestigen het gezamenlijk recht van voetpad om te komen en te gaan van en naar het Pieter Vredeplein, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van een meter, gelegen direct aansluitend aan de zuidzijde van het bij deze akte verkochte.".

De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9791.

Het dienend erf betrof het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 8452 (gedeeltelijk), thans nummer 9771.

De Gemeente zal het perceel met het nummer 9791 nog verwerven en het gedeelte dat nodig is voor het project leveren aan PVO. In die akte van levering zal tussen Gemeente en PVO afstand worden gedaan van deze erfdienstbaarheid voor dat gedeelte van het perceelsnummer dat eigendom blijft van de Gemeente.

Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte

onder n bedoeld (nummer 10350 gedeeltelijk):
de akte van levering op tweeëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig voor J.A.M. Houben, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op drieëntwintig december negentienhonderd vijfenzestig in register Hypotheken 4, deel 3232, nummer 124, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:
" d. ten behoeve van de verkochte grond en ten laste van de op de tekening met een blauwe kleur aangegeven grond wordt een erfdienstbaarheid van weg gevestigd, uit te oefenen over de met een blauwe kleur plus zwarte arcering aangegeven grondstrook ter breedte van twee meter, deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Tilburg sectie M nummers 5459, 5460 en 9518 en nog eigendom van de gemeente Tilburg, welke weg een vrije hoogte van tenminste twee meter zeventig centimeter zal moeten hebben;",
De in de aanhaling bedoelde verkochte grond betrof de percelen destijds kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 5459 (gedeeltelijk) en 5460 (gedeeltelijk), thans voor een klein gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 (en voor het overige gedeelte deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348). Het dienend erf maakt thans deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9601.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder k, n en o bedoeld (nummers 10120 gedeeltelijk, 10350 gedeeltelijk en 9600):
de akten van provisionele en finale veiling op zeven en veertien juli negentienhonderd zevenentwintig voor A.P.J.M. Smitz, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akten een afschrift is ingeschreven op vijfentwintig augustus negentienhonderd zevenentwintig in register Hypotheken 4, deel 1962, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch (thans Breda), woordelijk luidende:
"Indien een voorzover riolen, goten, buizen en leidingen mochten dienen ten behoeve van meerdere koopen, ter bestendiging van den bestaanden toestand, ten behoeve en ten laste der betreffende koopen de daartoe vereischte erfdienstbaarheden gevestigd:
8. Worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van voetpad van en naar de Telegraafstraat, zulks bij afzonderlijke toewijzing der betreffende perceelen: ten behoeve van koop 1 (Heuvel 24 en 25) en ten laste van de koopen 5-11-12 en 13 (respectievelijk Heuvel 22 en Telegraafstraat 2-4 en 6) uit te oefenen over eene strook grond, ter breedte van negentig centimeter, loopende langs de achterzijde van de koopen 12 en 13 en vervolgens langs de wetgrens van de koopen 5 en 11. Ter plaatse waar de richting van een strook grond, waarover het recht van voetpad kan worden uitgeoefend, verandert, kan de aansluiting

geschieden met eene ronde bocht. De verleende erfdienstbaarheid geeft de bevoegdheid om met een rijwiel, een kruiwagen of anderen kleinen handwagen van het pad gebruik te maken. De strook grond, ten laste waarvan het omschreven recht kan worden uitgeoefend, mag, mits op eene hoogte van twee meter worden overbouwd. Ter plaatse waar het pad overgaat op grond van een aangrenzende koop, zal, zoo de eigenaar of rechthebbende op laatstgemelden koop dit wenscht, eene deur of poort moeten worden gemaakt voor (gemeenschappelijke) rekening van hem of hen, die de bevoegdheid hebben, door deze deur of poort het recht van erfdienstbaarheid uit te oefenen. Bij nalatigheid van betrokkenen, die geacht zal worden te zijn ingetreden veertien dagen na kennisgeving aan hen, zal de eigenaar van- of rechthebbende op meer gemelden koop de bevoegdheid hebben voor rekening van genen zelf de betreffende poort of deur op te richten op de door hem gewenschte wijze. Aan de straatzijde (Telegraafstraat) zal voor rekening van den kooper van koop 11 of diens rechtopvolger eene poort of deur mogen worden aangebracht. De kosten van onderhoud van eenige, ingevolge voorenstaande voorschriften aangebrachte poort of deur, komen voor rekening van hem(hen) die dezelve hebben moeten oprichten. Afsluiting van eene poort of deur zal mogen gescheiden tusschen des namiddags acht uur en des voormiddags acht uur, mits door hem die tot deze afsluiting bevoegd is, aan hem (hen) die gehouden is (zijn) daarvan gebruikt te maken, vooraf een tweetal sleutels wordt ter hand gesteld.".
Voorzover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van (delen van) de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10348, 10350 en 10349 en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350, 9600 en 10120. Ten aanzien van het deel van het heersend erf kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummer 10350 en 10349, is de erfdienstbaarheid door vermenging teniet gegaan.
De Gemeente zal zich naar vermogen ervoor inspannen dat in de akte waarbij de Gemeente een gedeelte van het perceelsnummer 10350 levert aan de eigenaars van het appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, die eigenaars voor zover nodig afstand doen van de erfdienstbaarheid voor de percelen van het project.
Voor wat betreft het registergoed in de definitie van het Verkochte onder m en n bedoeld (nummers 10349 en 10350, beide gedeeltelijk):
de akte van levering op vierentwintig september negentienhonderd eenentachtig voor de waarnemer van het kantoor van R.Z. van der Veen, destijds notaris te Breda, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op achtentwintig september negentienhonderd eenentachtig in register Hypotheken 4, deel 6102, nummer 70, van de openbare registers voor onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda, woordelijk luidende:
"III. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van gemeld aan Planconsult in eigendom toebehorend resterend gedeelte van gemeld gedeeltelijk perceel,

Hypotheken 4

kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10119 en ten laste van het bij deze akte in eigendom overgedragen gedeelte van dat perceel, alsmede ten laste van het aan N.C.B. reeds in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 9520:

a. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het bouwen van instandhouden van een overkluizing overeenkomstig de door Planconsult opgestelde bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen de overkluizing aangaande, welke met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormen en door partijen voor akkoord getekend zijn; en

b. de erfdienstbaarheid, inhoudende het zakelijk recht tot het aanleggen en instandhouden van een gasleiding (aan te leggen volgens voorschrift van het CZB te Tilburg) in de ruimte gelegen onder de overkluizing, ten behoeve van de daarboven gelegen woningen, alsmede om daarvoor de nodige voorzieningen in de overkluizing aan te brengen.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat terzake van deze erfdienstbaarheden nog de navolgende bepalingen zijn overeengekomen:

<u>Artikel 1.</u>

a. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een eeuwige duur.

b. Door de eigenaar van het heersend erf is voor het houden van de erfdienstbaarheid geen retributie of vergoeding in welke vorm dan ook verschuldigd.

c. Alle lasten en belastingen verbonden aan de te stellen overkluizing zijn voor rekening van Planconsult.

d. De kosten verbonden aan het verlenen van het recht van erfdienstbaarheid zijn eveneens voor rekening van Planconsult.

<u>Artikel 2.</u>

Voordat aangevangen wordt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing, dient N.C.B. aan de bestektekening, konstruktietekeningen en berekeningen, wet de overkluizing aangaat, schriftelijk haar goedkeuring te hechten, terwijl tijdens de voortgang van de bouw regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.

<u>Artikel 3.</u>

a. De overkluizing wordt door middel van maximaal vier steunpunten met een maximale breedte per steunpunt van vijftig centimeter gerealiseerd tegen het pand Heuvelring 69 te Tilburg, in eigendom van N.C.B. De gemetselde netto-doorgang wordt hiermede drie meter exclusief de stalen poort.

b. De overkluizing zal van het pand van N.C.B. zijn gescheiden door een deugdelijke dilatatievoeg.

c. De zijgevel van de overkluizing grenzende aan eerdergenoemd pand dient als een geheel zelfstandige bouwmuur te worden uitgevoerd, zodat het niet aan Planconsult is toegestaan de zijgevel van het eerdergenoemde pand te gebruiken als gezamenlijke bouwmuur of als tijdelijke bekisting voor de eventueel in beton te voeren zijgevelkonstruktie van de overkluizing.

d. De fundering van de in lid a van dit artikel genoemde steunpunten zal plaatsvinden overeenkomstig de funderingstekeningen in bezit van N.C.B.
e. De breedte van de doorgang zal minimaal drie meter vijftig centimeter bedragen, gemeten tussen de muur van het pand van N.C.B. en de muur van de nieuwbouw.
Artikel 4.
Voor rekening van Planconsult wordt respectievelijk is door haar opdracht verstrekt aan het taxatiebureau Takkenberg-Groot B.V., gevestigd te Rotterdam, tot het maken van een voor..rapport, voordat een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de bouw van de overkluizing.
Artikel 5.
a. Voor rekening van Planconsult zal:
1. in de onder de overkluizing aanwezige doorgang, toegang gevende tot een fietsenkelder, aan de zijde van de Heuvelring een af te sluiten open stalen hekwerk worden aangebracht;
2. de vloer van de onderdoorgang worden voorzien van klinkerbestrating:
3. in de onderdoorgang metsel- en betonwerk worden verricht, uit te voeren als schoonwerk: en
4. de bestaande brandtrap in overleg met de brandweer worden verplaatst.
b. Voordat uitvoering wordt gegeven aan het aanbrengen en verrichten van de werken, genoemd onder lid a van dit artikel, dient N.C.B. zich schriftelijk akkoord te verklaren met de plannen terzake, terwijl gedurende de voortgang van de werkzaamheden regelmatig overleg wordt gepleegd tussen Planconsult en N.C.B.
Artikel 6.
N.C.B. verleent aan Planconsult voor de duur van de bouw van de overkluizing alsmede voor de duur van de werkzaamheden verband houdende met de aan de brengen en te verrichten werken, genoemd in lid a van het voorgaande artikel, het persoonlijk recht van gebruik, uit te oefenen door haarzelf, danwel door haar aan te wijzen derden van de onder de te stellen overkluizing aanwezige doorgang op en voor N.C.B. minst belastende wijze.
Artikel 7.
De aan te brengen en te verrichten werken genoemd in artikel 5 lid a sub 1, 2 en 4 van deze overeenkomst zullen eigendom zijn en blijven van de eigenaar van het lijdend erf voor wiens rekening het onderhoud van het hekwerk en de bestrating als bedoeld in artikel 5 lid a sub 1 en 2 zal komen.
Artikel 8.
a. Planconsult zal voor haar rekening het raam in de gevel van het pand Heuvelring 69 te Tilburg, grenzende aan de doorgang, dichtmetselen, zulks in nauw overleg met N.C.B. Na het dichtmetselen van het raam zal er ook een afwerking aan de binnenzijde van het pand Heuvelring 69 moeten plaatsvinden overeenkomstig de bestaande toestand, eveneens voor rekening van Planconsult. b. De materialen, benodigd in verband met het dichtmetselen van het in lid a van dit artikel genoemde raam, zullen qua kleur, formaat en kwaliteit gelijk zijn aan het omliggende aansluitende werk.

Artikel 9.
a. Planconsult zal de nodige zorgvuldigheid in acht nemen bij werkzaamheden te verrichten in de grond in eigendom van N.C.B.
b. Planconsult is ermede bekend dat in deze grond zich rioleringsleidingen en een olietank ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie van N.C.B. bevinden.
c. Eventuele veranderingen, van welke aard ook, aan te brengen door Planconsult aan de voorzieningen casu quo elementen aanwezig in deze grond, worden door Planconsult voor haar rekening uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van N.C.B.
Artikel 10.
a. Planconsult is aansprakelijk voor directe en indirecte schade veroorzaakt door de werkzaamheden verband houdende met:
- de bouw van de overkluizing;
- het aanbrengen van het af te sluiten open stalen hekwerk, van de klinkerbestrating en van het metsel – en betonwerk;
- het dichtmetselen van het raam als bedoeld in artikel 8;
- het verplaatsen van de brandtrapkontruktie;
- het graven in de in eigendom van N.C.B. zijnde grond.
Deze aansprakelijkheid is gebaseerd op het Nederlandse recht.
b. In verband met het in lid a van dit artikel gestelde aanvaardt N.C.B. dat door Planconsult de nodige verzekeringen zijn gesloten, welke de aansprakelijkheid van laatstgenoemde voor directe en indirecte schade beperken tot een bedrag van vijftien miljoen gulden per gebeurtenis.
c. Planconsult vrijwaart N.C.B. voor aanspraken van derden voortvloeiende uit de in lid a hierboven omschreven werkzaamheden."
Voor zover na te gaan, is de aangehaalde erfdienstbaarheid destijds gevestigd ten behoeve van een gedeelte van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10348, en ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 10350 en 10349.

[enzovoorts]

Erfdienstbaarheden

Artikel 16

16.1. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en door PVO aanvaard:*

Overbouwingen

1. *ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9606, 10120, 10349, 10722, 9792 en 9625 als aangegeven op de Tekening met kruisarcering, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf overbouwingen, luifels, uitbouwen en dergelijke heeft en houdt;*

Gevelonderhoud

2. *ten laste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9236, 3436, 9791, 9792, 9606, 10120, 9625 en 10349 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 7652 en 10722, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevels op het heersend erf.*

16.2. *De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. *De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.*
2. *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
3. *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*
4. *Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.*

Woondek

16.3. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard:*

Voorziening afwatering

1. *ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 dat deel uitmaakt van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een voorziening voor afwatering heeft in of aan de gevel van het gebouw op het dienend erf;*

Gevelonderhoud

2. *ten laste van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het*

dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel van het gebouw op het heersend erf.

16.4. *De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. *De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.*
2. *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*
3. *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*

16.5. *De erfdienstbaarheid als bedoeld in lid 3 onder 2 van dit artikel is tevens verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarde, welke geldt zolang de Gemeente gerechtigd is tot het dienend erf:*
Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Geen waarde

16.6. *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil.*";

2) de akte van vestiging opstalrecht op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617 nummer 58 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***AVL:***
De "Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren", welke zijn vastgelegd in een akte, op drie februari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor P.A.M. Wiegman, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda op vier februari negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8942, nummer 46.
2) ***Eigenaar:***
De gerechtigde tot het Registergoed.
3) ***Lexence:***
Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.
4) ***Overeenkomst:***
De tussen PVO en PNEM gesloten overeenkomst tot vestiging van het Recht van Opstal, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte, waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.
5) ***Opstaller:***
De gerechtigde tot het Recht van Opstal.

6) ***PNEM:***
PNEM Leidingen B.V., kantoor houdende te Vught.

7) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-Gravenhage.

8) ***Recht van Opstal:***
Het zelfstandig recht van opstal op het Registergoed, inhoudende het recht tot het aanbrengen, gebruiken, in eigendom hebben, houden en onderhouden, vervangen, in stand houden, inspecteren, verwijderen en het ter vervanging verleggen van kabels en leidingen voor gas en elektriciteit, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren in een inpandige (transformator)ruimte in een gedeelte van het Registergoed; het leidingen tracé en de (transformator)ruimte is aangegeven op de Tekening.

9) ***Registergoed 1:***
De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
a)11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca); ----------
b)11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca); ----------
c)11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

10) ***Registergoed 2:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

11) ***Registergoed 3:***
Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

12) ***Registergoed:***
Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

13) ***Tekening:***
a) De tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.081, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering; en
b) de tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.082, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering,
van welke tekeningen een kopie aan deze akte wordt gehecht.

14) ***Werken:***
De in artikel 1.1 sub 8) bedoelde werken (kabels en leidingen en installaties ten behoeve van de energievoorziening).

1.2 [enzovoorts]

Vestiging Recht van Opstal

Artikel 3

Ter uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent PVO bij dezen het Recht van Opstal aan PNEM, die het Recht van Opstal bij dezen van PVO aanvaardt.

Vergoeding, kosten en belastingen

Artikel 4

4.1 *Voor het verlenen van het Recht van Opstal is PNEM géén vergoeding verschuldigd.*

4.2 *Alle kosten ter zake van de Overeenkomst, de vestiging van het Recht van Opstal en de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten zijn voor rekening van PNEM.*

4.3 *De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van PNEM.*

4.4 *Voor de berekening van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting stelt PNEM zich uitdrukkelijk op het standpunt, dat het Recht van Opstal geen waarde vertegenwoordigt en mitsdien ter zake van de onderhavige vestiging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.*

4.5 *Voorts verklaart PNEM dat de op grond van het Recht van Opstal door haar aan te brengen Werken nog niet zijn aangebracht. Mitsdien is er géén sprake van een overgang van onroerende zaken.*

Bepalingen ter zake van het Recht van Opstal

Artikel 5

5.1 *Op het Recht van Opstal is de AVL van toepassing. PVO heeft een exemplaar van de AVL ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.*

5.2 *Het is de Eigenaar bekend dat de in de AVL onder artikel 1 sub e gehanteerde definitie "de leidingbeheerder" met ingang van één januari negentienhonderd negenennegentig is gewijzigd in "de rechthebbende" en dat daarvoor gelezen dient te worden: "PNEM Leidingen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch".*

5.3 *De breedte van de strook als bedoeld in de artikelen 2 lid 1, 5 lid 1 en 8 sub b van de AVL is aangegeven op de Tekening en de diepte van de sleuf is maximaal negentig centimeter (0,90 cm).*

5.4 *PVO en PNEM zijn zich ervan bewust dat de Eigenaar op het Registergoed een complex realiseert. De kabels en leidingen, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren als bedoeld in artikel 1.1 onder 8) zullen in dit complex (gebouw) worden aangebracht, gebruikt, vervangen, in stand gehouden, geïnspecteerd, verwijderd en vervangen. Met de "strook grond" en "grond" als in deze akte en/of in de AVL bedoeld, wordt dus voormeld gebouw op het Registergoed bedoeld. De werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 van de AVL vinden plaats in overleg met de Eigenaar. Artikel 5 lid 1 onder a van de AVL is derhalve niet van toepassing.".*

3) de akte van vestiging erfdienstbaarheden op drie juli tweeduizend zeven voor mr. M. van Groningen, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52617

Hypotheken 4

nummer 57 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten, onder meer woordelijk luidende:

"***Definities***

Artikel 1

1.1 *In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

1) ***Gemeente:***
De gemeente Tilburg.

2) ***PVO:***
PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V, kantoor houdende te 's-Gravenhage.

3) ***Registergoed-Gemeente-1:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Heuvelring, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11716, groot vijftig centiaren.

4) ***Registergoed-Gemeente-2:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, groot drieënzeventig centiaren.

5) ***Registergoed-PVO:***
Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11726, groot één hectare negen aren éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

6) ***Tekening:***
De tekening opgemaakt door de Gemeente de dato vijfentwintig juni tweeduizend zeven met titel "Tekening bijlage Artikel 4", welke tekening aan deze akte wordt gehecht.

1.2 [enzovoorts]

Vestiging erfdienstbaarheid van vluchtweg

Artikel 3

3.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de Gemeente hierbij en aanvaardt PVO hierbij ten laste van het Registergoed-Gemeente-1 – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-PVO – als heersend erf - de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat:*

1) de gerechtigde tot het dienend erf een vluchtuitgang heeft welke uitkomt op het dienend erf; en

2) de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf in geval van calamiteiten te voet vluchten over het dienend erf door het hek/traliedeur in de poort op het dienend erf naar het openbaar gebied, de Heuvelring.

3.2 *De erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 wordt verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

b) *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*

c) *De gerechtigde tot het dienend erf is bevoegd het op het dienend erf in de poort aanwezige hek/traliedeur te vervangen door andere voorzieningen die het dienend erf niet vrij toegankelijk maken voor een ieder, mits de vrije toe- en uitgang voor de gerechtigde tot het heersend erf en de gebruikers van het heersend erf niet wordt belemmerd in geval van calamiteiten. De vrije uitgang als vluchtweg dient zonder sleutels, pasjes of andere soortgelijke voorzieningen mogelijk te zijn.*

d) *De kosten van aanleg, onderhoud, herstel of vernieuwing van de voorzieningen op het dienend erf komen voor rekening van de gerechtigde tot het dienend erf, onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid voor het veroorzaken van schade aan het dienende erf.*

e) *De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.*

3.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 op nihil.*

Vestiging erfdienstbaarheid van manoeuvreren en schuifhek

Artikel 4

4.1 *Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de PVO hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van een gedeelte van het Registergoed-PVO, welk gedeelte is aangegeven op de Tekening met een schuine streeparcering voor de erfdienstbaarheid onder 1) en een kruisarcering voor de erfdienstbaarheid onder 2), – als dienend erf - en ten behoeve van het Registergoed-Gemeente-2 – als heersend erf - de navolgende erfdienstbaarheden:*

1) *de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf mag manoeuvreren met personen en personenauto's boven het dienend erf; stallen is nadrukkelijk uitgesloten;*

2) *de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf gebruik een schuifhek heeft en houdt boven het dienend erf zoals aangegeven op de Tekening.*

4.2 *De erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 worden ieder verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) *De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.*

b) *De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.*

c) *De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.*

4.3 *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden als bedoeld*

in artikel 4.1 op nihil.".

T. Overgangsbepalingen

Artikel 65

65.1 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

65.2 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van de Voorzitter wordt voor de eerste maal tot Voorzitter benoemd: PVO en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuwe Voorzitter is gekozen.

65.3 Het eerste Boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend zeven.

VII. Splitsingsvergunning

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet vereist.

VIII. Bijlagen

VIII.1 Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

1) de Tekening;
2) berekening breukdelen.

VIII.2 De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur vijftien minuten.

Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 6 juli 2007.

(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat geen vergunning als bedoeld in artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet is vereist voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.
Amsterdam, 6 juli 2007.

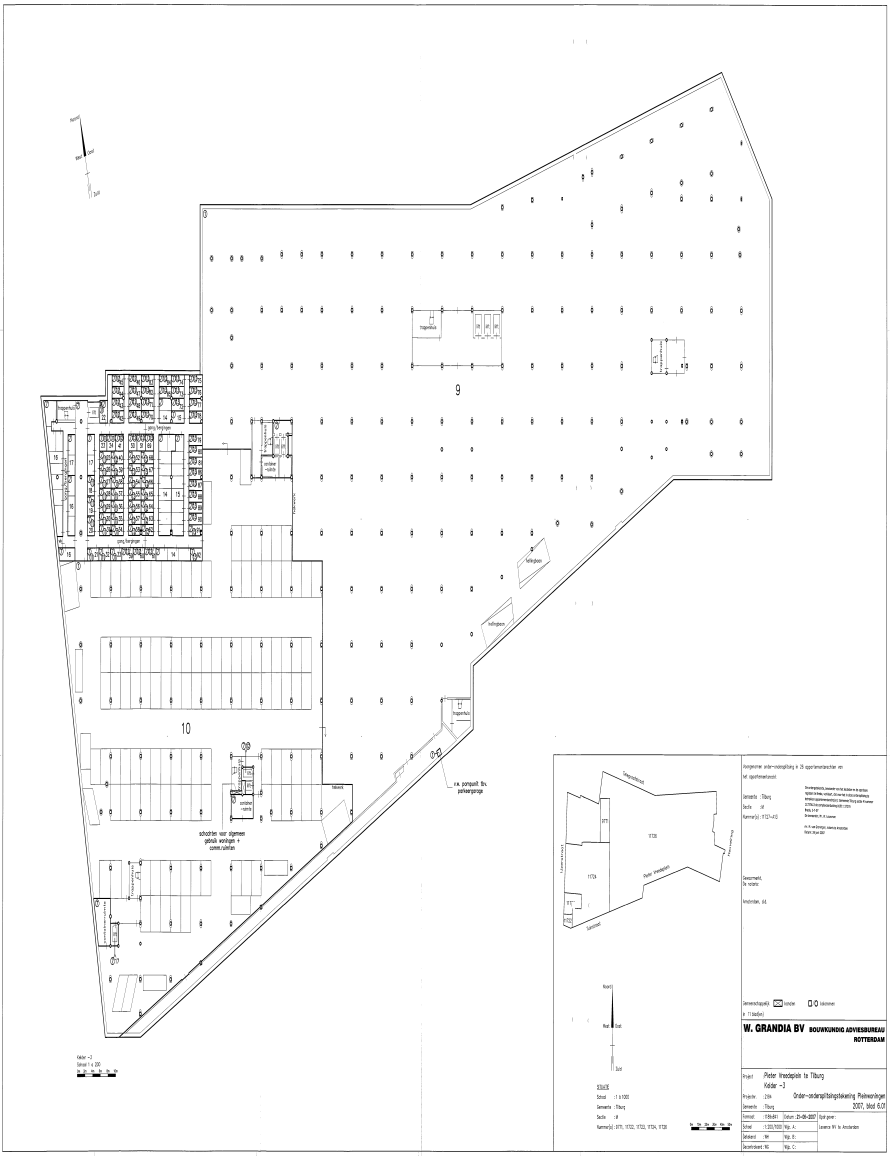
(w.g.) mr. J.W.A. Hockx

De ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.
Amsterdam, 6 juli 2007.

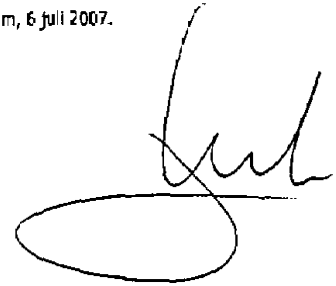


Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-07-2007 om 10:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52617 nummer 171.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070709000060.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

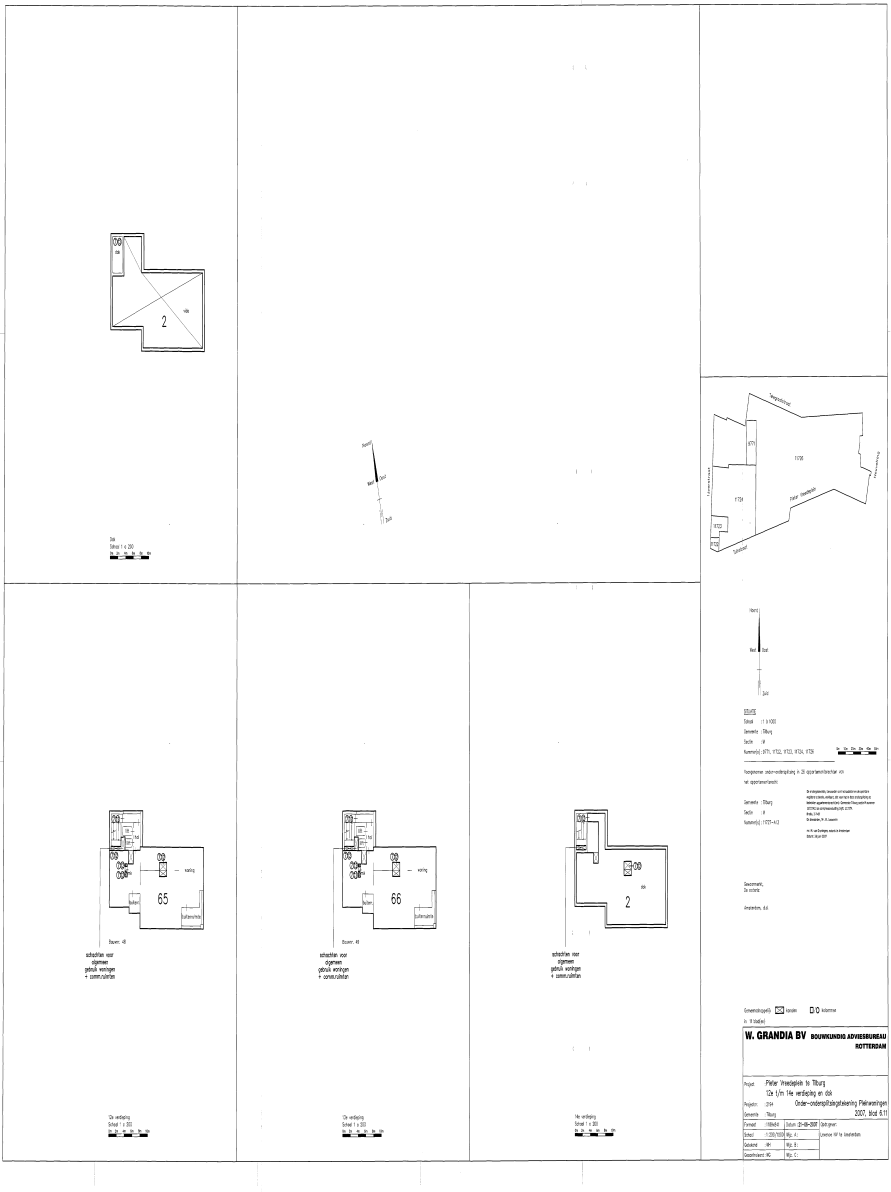

9
10
schachten voor algemeen gebruik woningen + commerciëlen
n.a. pompput t.b.v. parkeergarage
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Weedestein te Tilburg
Kelder -3
Onder-onderspitsingstekening Rekenvarkgen
2007, blad 6.01

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

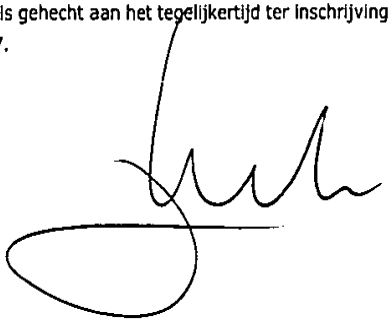


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

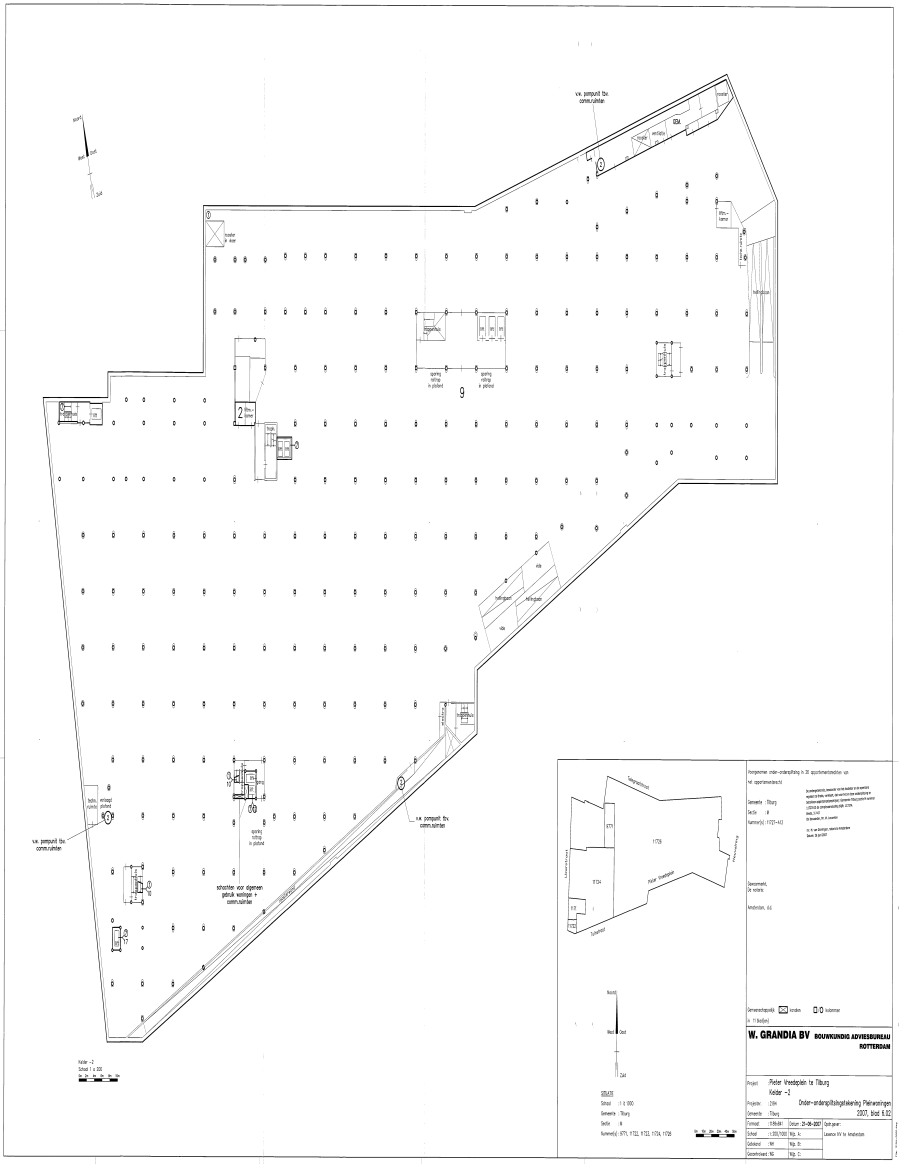

2
65
66
2
W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

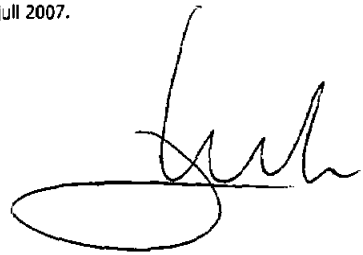


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171


W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

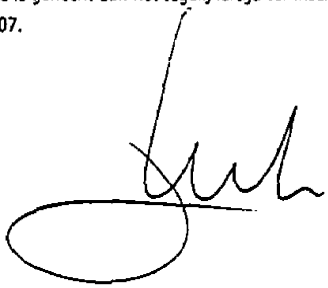


Bijlage 20070709-C00060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

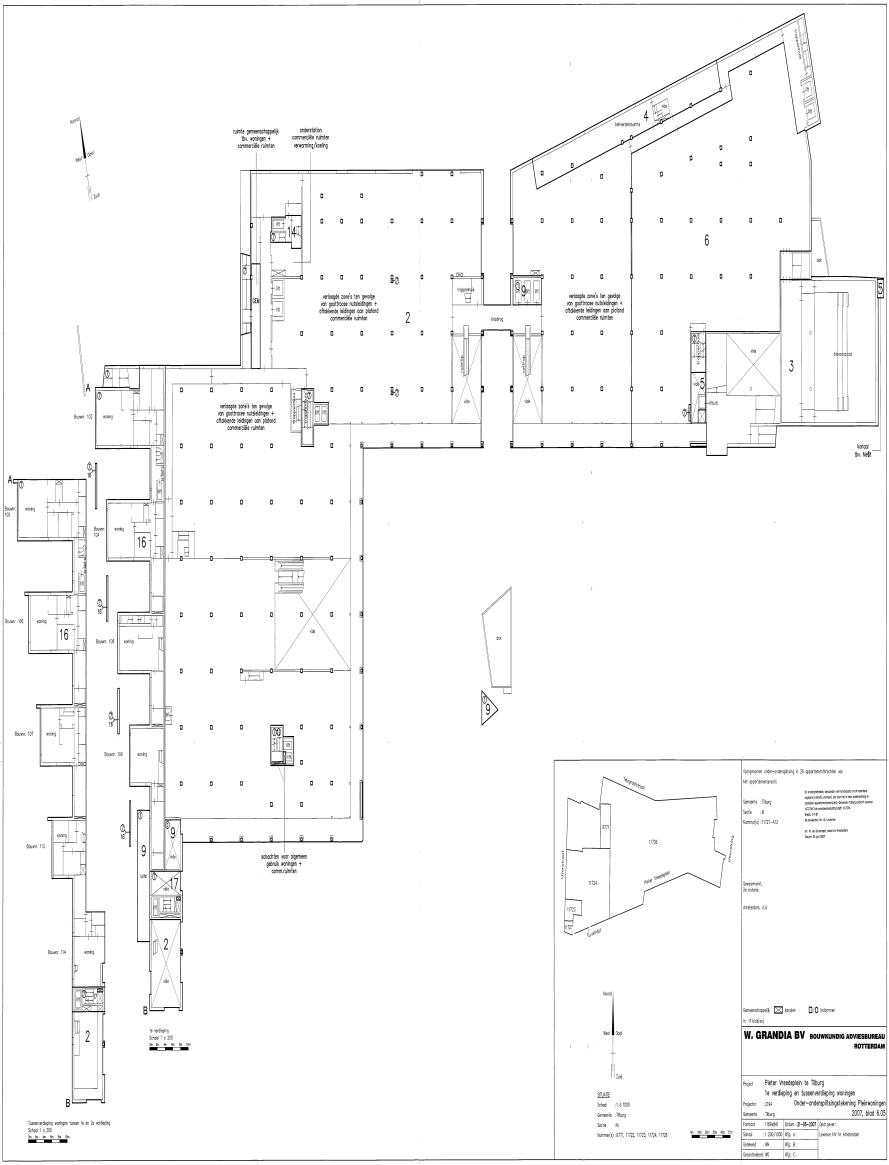

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedelplein te Tilburg
6e t/m 11e verdieping
Onder-onderspitsingstekening Pleinwoningen
2007, blad 6/10
STRAAT
Gemeente Tilburg
Sectie B
Nummer(s) 6771, 6132, 6133, 6134, 6138
Gemeente Tilburg
Sectie B
Nummer(s) 11777-613
Gemeentewerf,
Dr. Holtrop
Amsterdam, d.d.
Gemeentegrens
Kadastrale grens
W. Grandia BV
Rotterdam
Schaal 1:200
Datum 29-08-2007
Tekening 10/10
Getekend RH
Gecontroleerd WG

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

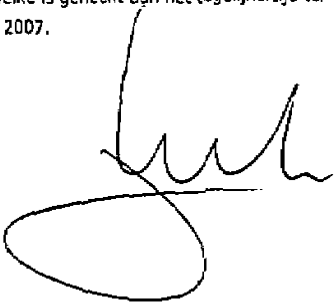


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

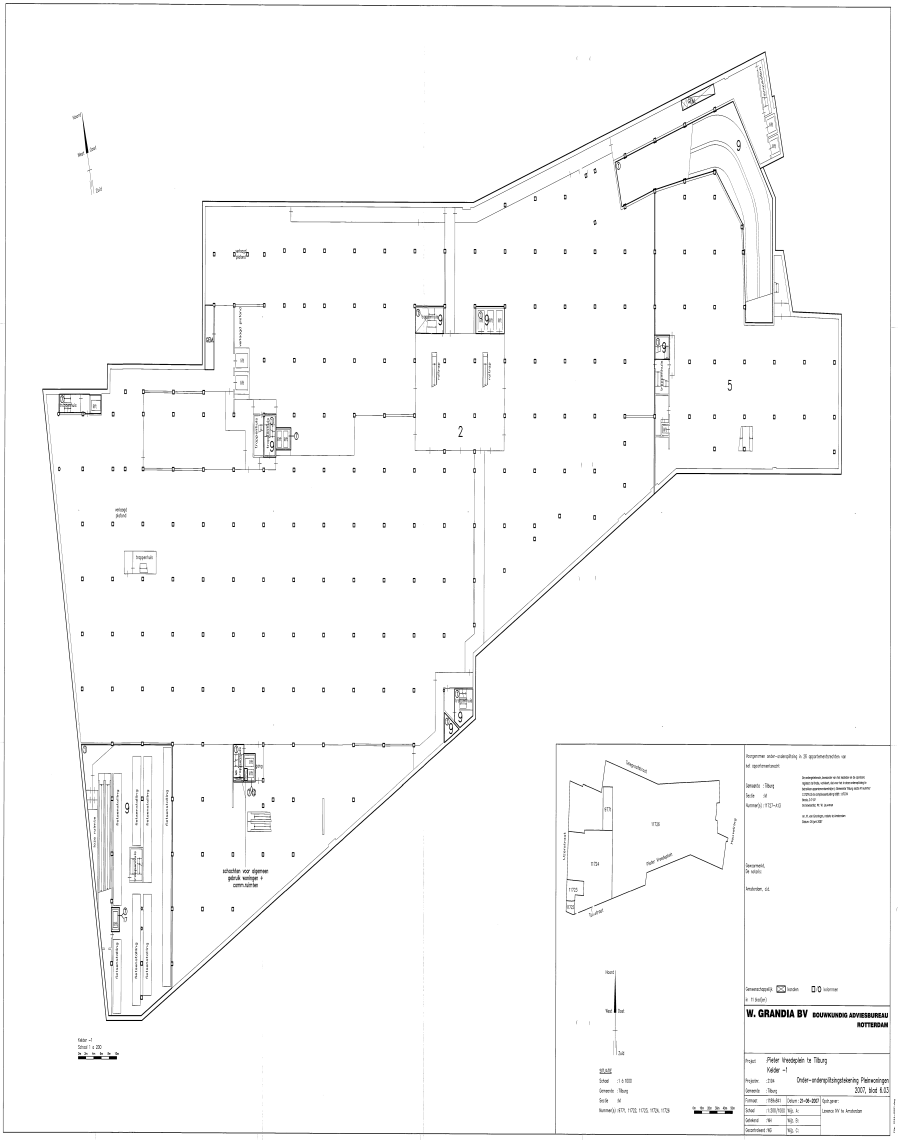

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

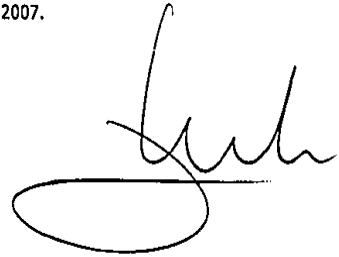


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hypo, deel 52617 nummer 171

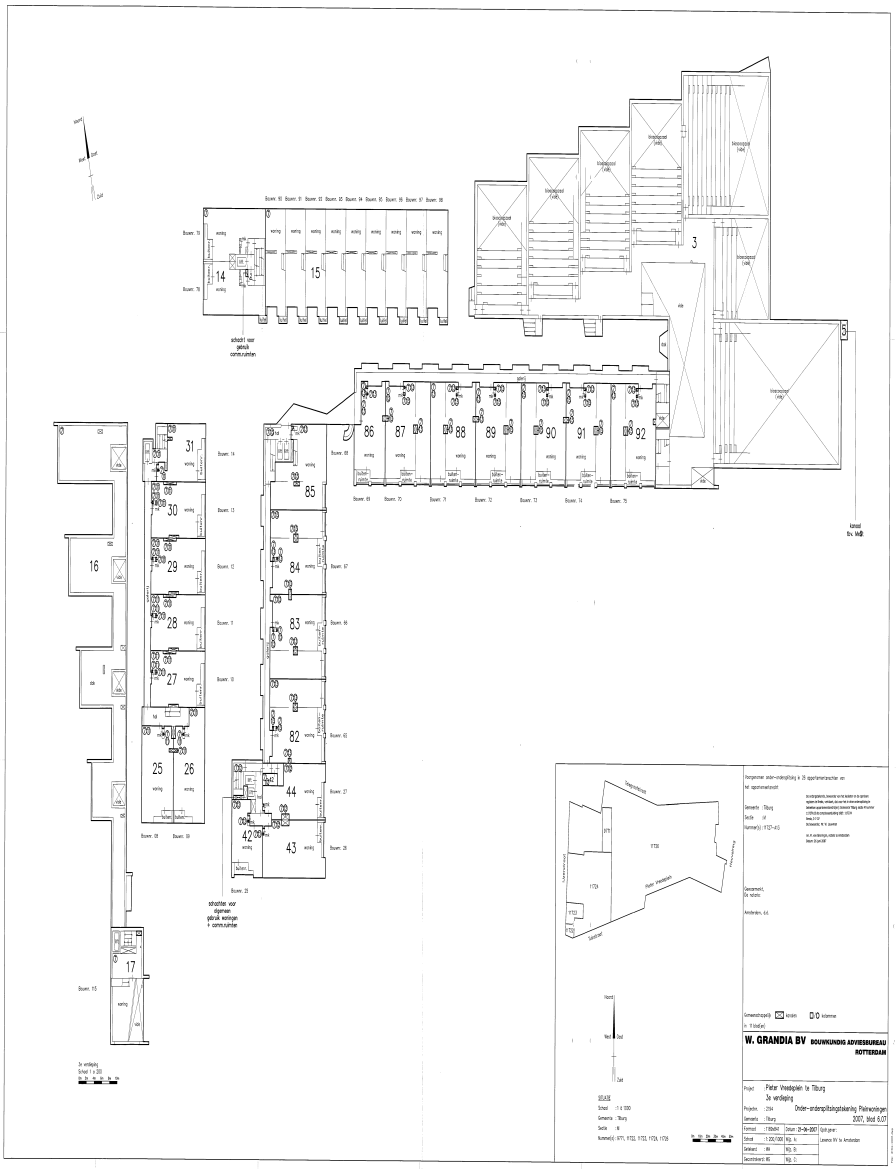

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

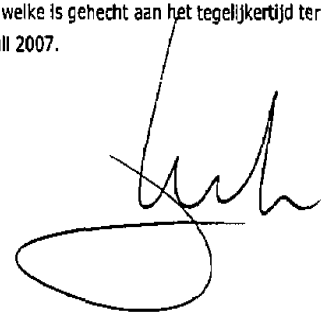


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

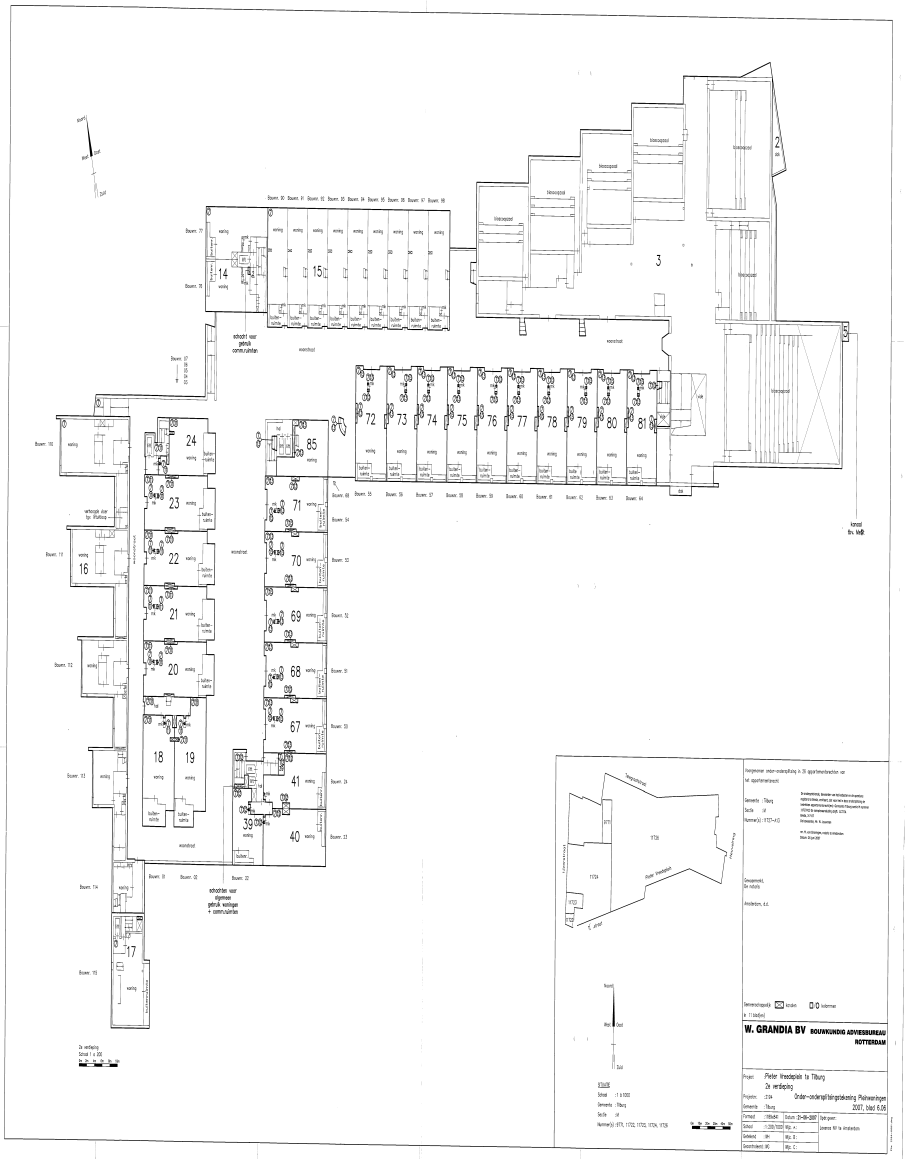

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM
Pieter Vreedijkplein te Tilburg
3e verdieping
Onder-onderuitsnijdingstekening Plafondvlakken
2007, blad 6.07

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.

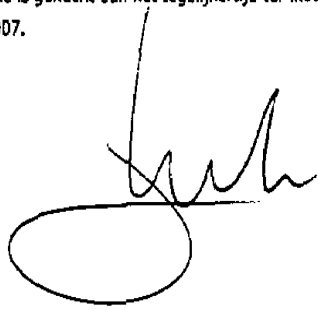


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

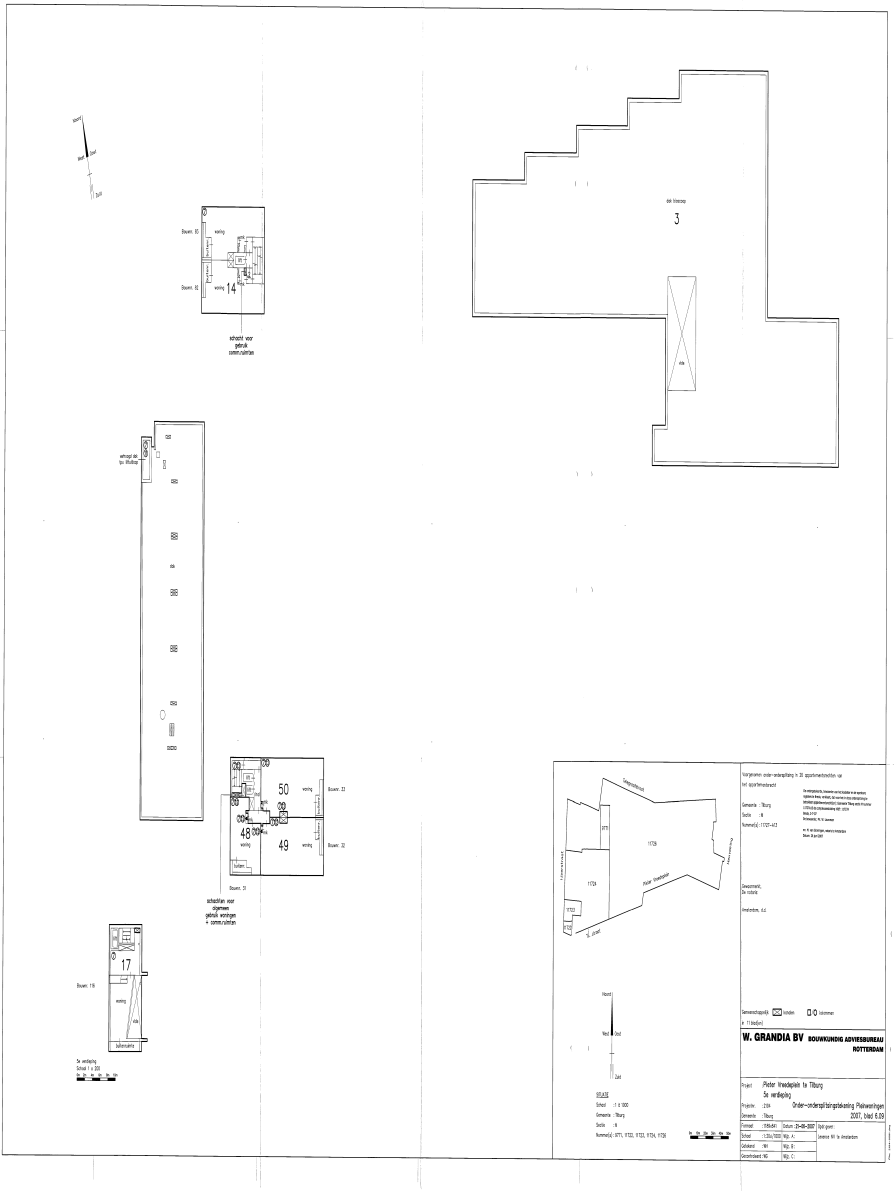

W. GRANDIA BV
BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

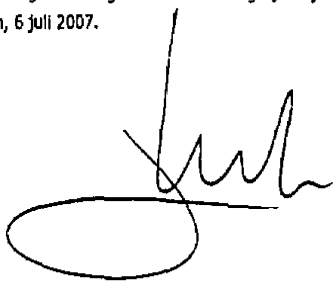


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

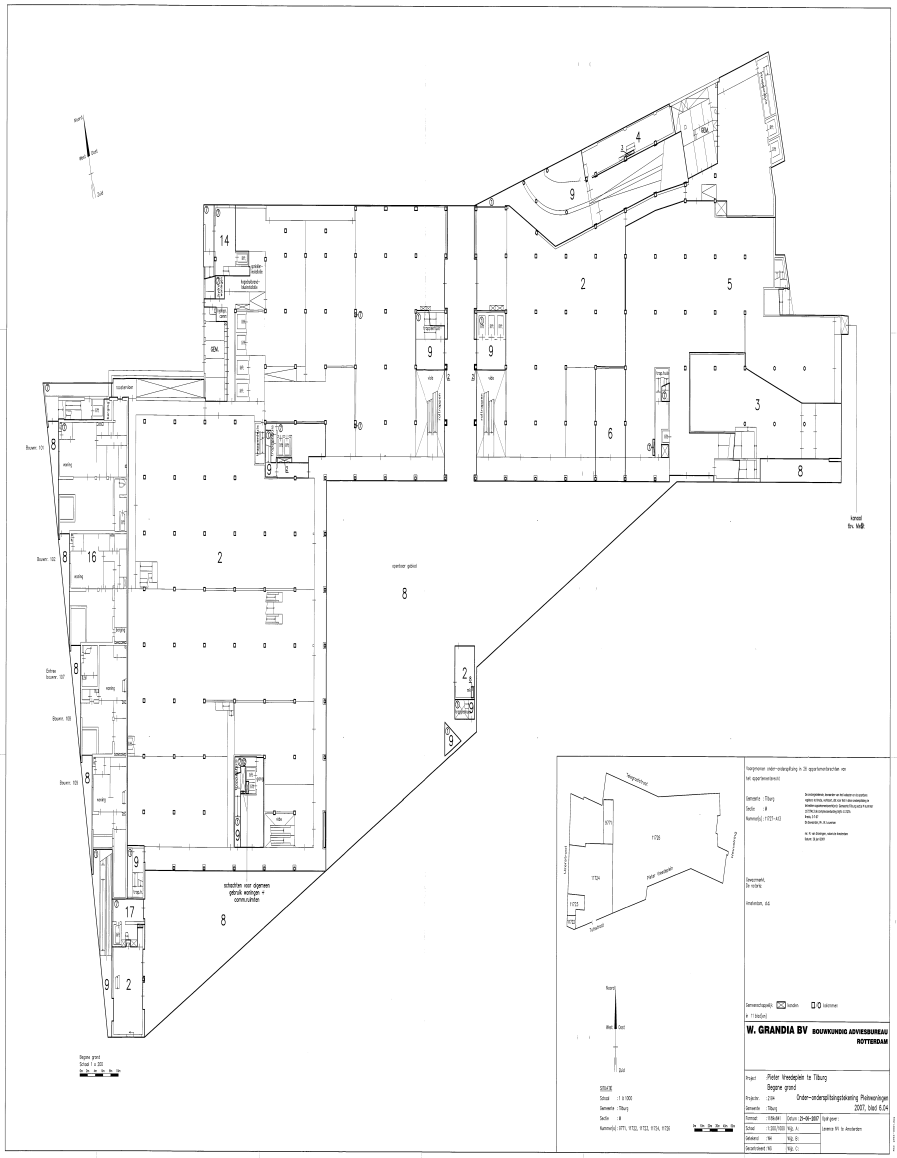

3
14
17
48
49
50
W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

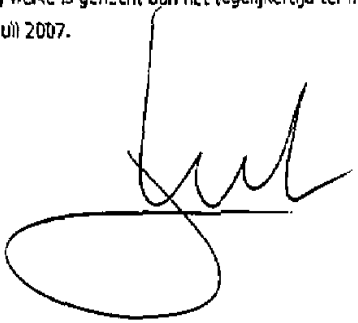


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

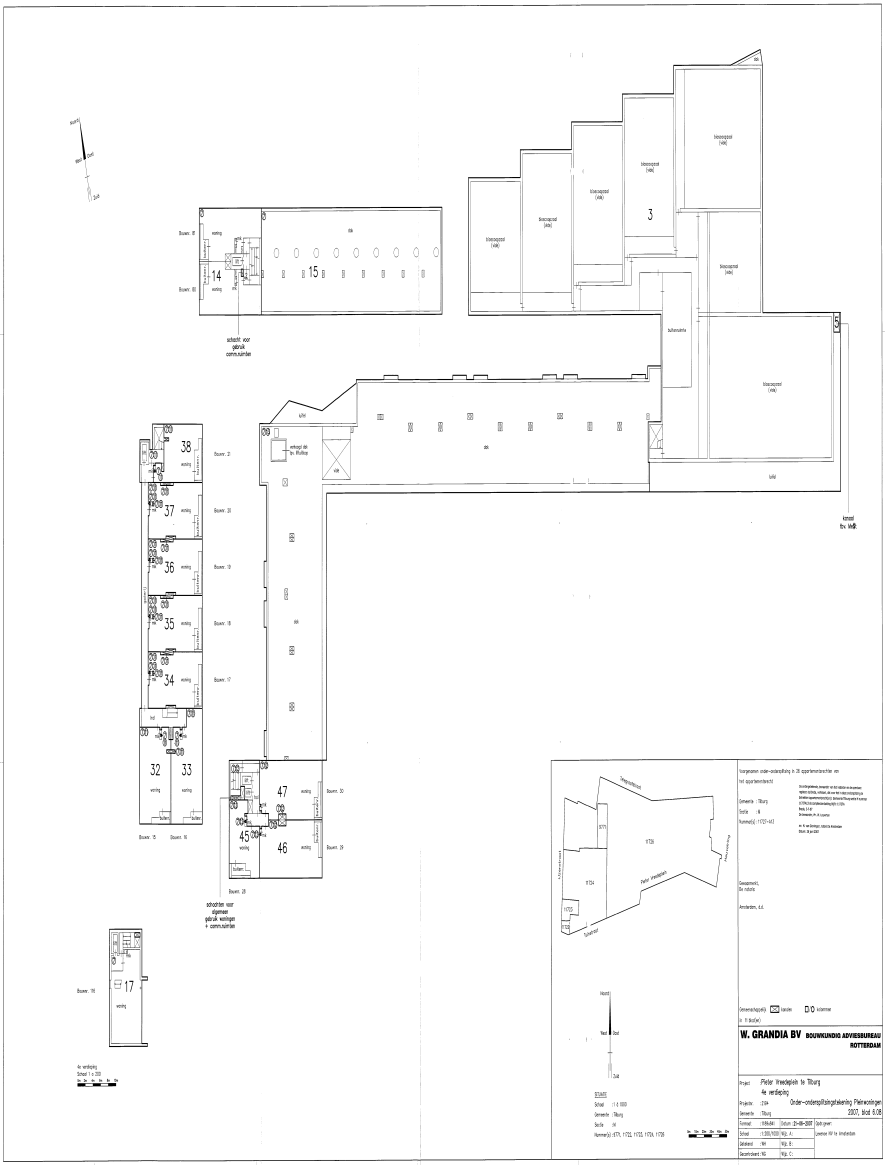

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM
Begane grond
Schaal 1 : 200
schachten voor algemeen gebruik woningen + commerciëlen
opentoe gebied
kanaal
Bouwnr. 101
Bouwnr. 102
Bouwnr. 103
Entree Bouwnr. 101

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 6 juli 2007.

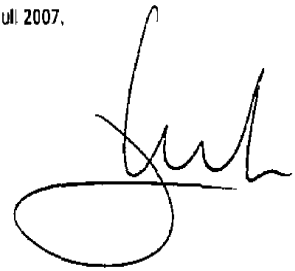


Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171


W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, van een tekening, welke is gehecht aan de akte op 6 juli 2007 verleden voor ondergetekende. (Getekend: J.W.A. Hockx). Amsterdam, 6 juli 2007. Ondergetekende, mr. Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, als waarnemer van mr. Menno van Groningen, notaris te Amsterdam, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is aan de tekening welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 6 juli 2007.



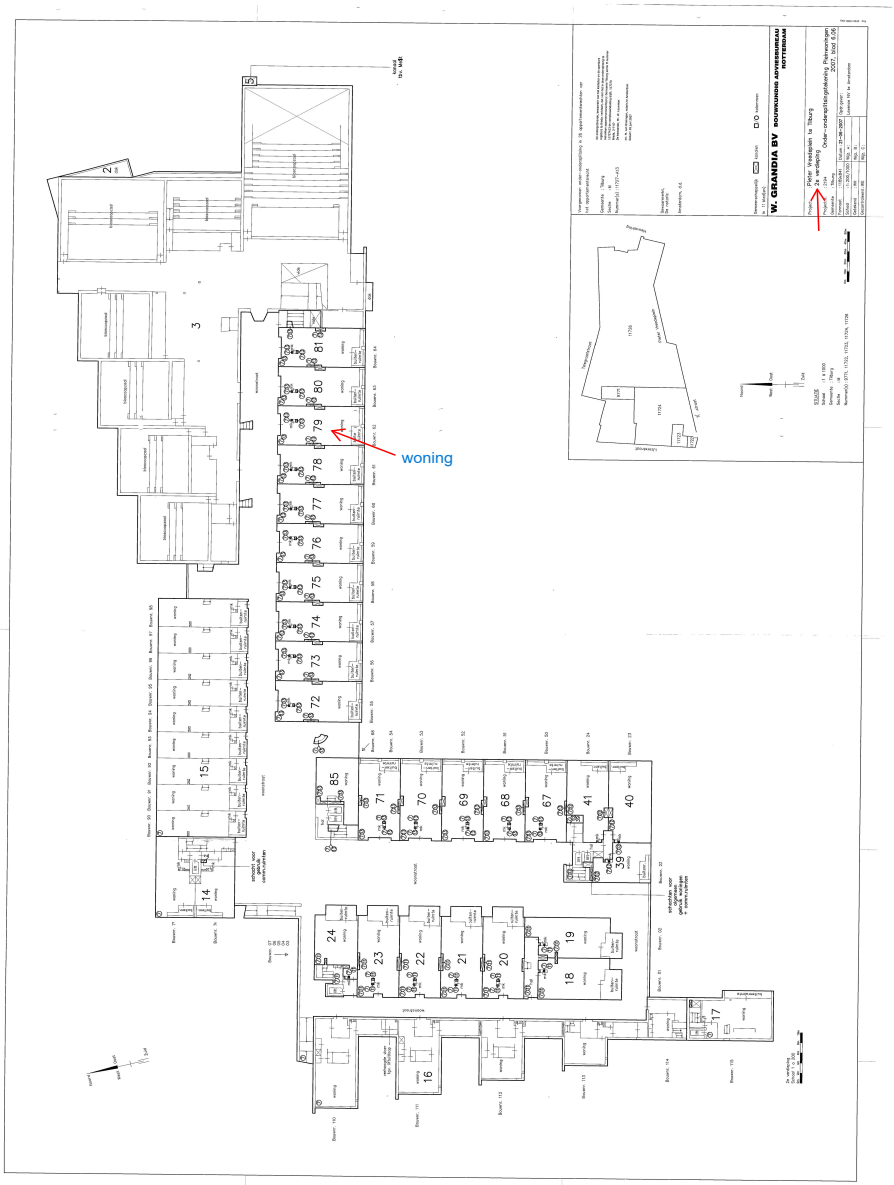
Bijlage 20070709-000060

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 52617 nummer 171

Bijlage

46519_publicatieversie splitsingstekeningen Pieter Vreedeplein (1).pdf


berging


woning

Bijlage

46519_86678 Jaarrekening 2023.pdf

Vastgoedveiling Zuid

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening 2023

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein



Ongewijzigd vastgesteld op 7-5-2024

Versie 26 maart 2024

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein, gevestigd te Tilburg (86678)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2023 balans	2022 balans
1. Debiteuren	1.063,38	832,58
4. Liquide middelen		
4.1 Banken	119.143,35	128.836,02
Totaal 4. Liquide middelen	**119.143,35**	**128.836,02**
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**120.206,73**	**129.668,60**

Passiva / Schulden / Credit	2023 balans	2022 balans
6. Eigen vermogen		
6.1 Reservefondsen	120.479,62	128.796,22
Totaal 6. Eigen vermogen	**120.479,62**	**128.796,22**
7. Crediteuren	167,79	370,60
Exploitatieresultaat		
10.1 Exploitatieresultaat	-440,68	501,78
Totaal Exploitatieresultaat	**-440,68**	**501,78**
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**120.206,73**	**129.668,60**

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein, gevestigd te Tilburg (86678)

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
11. VvE bijdragen	65.470,00	65.470,00	0,00	57.665,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**65.470,00**	**65.470,00**	**0,00**	**57.665,00**

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Verdeelsleutel 01				
Exploitatie complex .../10000	65.910,68	65.470,00	440,68	57.163,22
Totaal Verdeelsleutel 01	**65.910,68**	**65.470,00**	**440,68**	**57.163,22**
TOTAAL Kosten / Debet	**65.910,68**	**65.470,00**	**440,68**	**57.163,22**

Exploitatie resultaat	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Exploitatieresultaat	-440,68	0,00	-440,68	501,78
TOTAAL Exploitatie resultaat	**-440,68**	**0,00**	**-440,68**	**501,78**

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein, gevestigd te Tilburg (86678)

Toelichting op de Balans	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
1. Debiteuren		
Achterstand	1.341,48	1.444,98
Voorstand	-278,10	-612,40
Totaal	**1.063,38**	**832,58**
4.1 Banken		
SNS Bank NL70 SNSB 0878 2898 60	-340,06	-340,06
ING Bank NL68 INGB 0007 7039 91	26.183,41	78.680,53
ING Bank NL15 INGB 6092 2759 37	93.300,00	50.495,55
Totaal	**119.143,35**	**128.836,02**
6.1 Reservefondsen		
RF Algemeen (zie specificatie)	120.479,62	128.796,22
Totaal	**120.479,62**	**128.796,22**

Specificatie: 6.1 Reservefondsen - RF Algemeen	*Debet*	*Credit*
01-01-2023 Beginsaldo		128.796,22
20-04-2023 IF:VF23-04043 - Verv. bellen tableau	1.386,14	
03-05-2023 IF:23-00536 - Destructief onderzoek lekkages	1.191,29	
04-05-2023 IF:20230072 - Herstel van lekkage aan rioolleidingen	8.911,65	
23-11-2023 IF:23/334 - Buitenschilderwerk	5.308,17	
28-11-2023 IF:23/341 - Meerwerk schilderwerk: 9 extra luifels	1.769,39	
Dotaties RF Algemeen		10.250,04
Totaal	**18.566,64**	**139.046,26**

7. Crediteuren		
Crediteuren	167,79	370,60
Totaal	**167,79**	**370,60**
10.1 Exploitatieresultaat		
Exploitatieresultaat	-440,68	501,78
Totaal	**-440,68**	**501,78**

MVGM | PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein, gevestigd te Tilburg (86678)

Toelichting op de Resultatenrekening	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Exploitatie complex .../10000			
Schoonmaakcontract Algemeen	3.133,97	3.315,00	3.010,44
Aandeel Begr. hoofdvereniging	43.998,00	43.998,00	36.067,91
Bestuursaansprakelijkheidsverz	272,25	300,00	272,25
Klein onderhoud	1.079,89	1.000,00	1.142,75
Dakinspecties	1.025,17	515,00	721,83
Storting reservefonds	10.250,00	10.250,00	10.000,00
Te verrekenen rente	-382,81	0,00	0,00
Beheervergoeding	5.923,72	5.387,00	5.385,18
Bankkosten	269,84	170,00	195,66
Algemene kosten	340,65	535,00	367,20
Totaal	**65.910,68**	**65.470,00**	**57.163,22**
Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat	-440,68	0,00	501,78
Totaal	**-440,68**	**0,00**	**501,78**

VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein

VvE bijdrage afrekening 2023

Index	Adres	Breuk deel	Volgens breukdeel	17010-01			Kosten	VvE bijdrage	Te betalen	Te ontvangen
A-067	Pieter Vreedeplein 92	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-068	Pieter Vreedeplein 91	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-069	Pieter Vreedeplein 90	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-070	Pieter Vreedeplein 89	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-071	Pieter Vreedeplein 88	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-072	Pieter Vreedeplein 141	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-073	Pieter Vreedeplein 140	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-074	Pieter Vreedeplein 139	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-075	Pieter Vreedeplein 138	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-076	Pieter Vreedeplein 137	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-077	Pieter Vreedeplein 136	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-078	Pieter Vreedeplein 135	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-079	Pieter Vreedeplein 134	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-080	Pieter Vreedeplein 133	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-081	Pieter Vreedeplein 132	345	0,00	2.273,92			2.273,92	2.258,72	15,20	
A-082	Pieter Vreedeplein 96	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-083	Pieter Vreedeplein 95	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-084	Pieter Vreedeplein 94	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-085	Pieter Vreedeplein 93	524	0,00	3.453,72			3.453,72	3.430,63	23,09	
A-086	Pieter Vreedeplein 148	278	0,00	1.832,32			1.832,32	1.820,07	12,25	
A-087	Pieter Vreedeplein 147	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-088	Pieter Vreedeplein 146	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-089	Pieter Vreedeplein 145	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-090	Pieter Vreedeplein 144	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-091	Pieter Vreedeplein 143	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
A-092	Pieter Vreedeplein 142	447	0,00	2.946,21			2.946,21	2.926,51	19,70	
Totalen		**10000**	**0,00**	**65.910,73**	**0,00**	**0,00**	**65.910,73**	**65.470,09**	**440,64**	**0,00**

Bijlage

46519_Huishoudelijk reglement pieter vreedeplein rev2 (Versie verzonden op 23 feb 2023).pdf



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS
WONINGEN

PIETER VREEDEPLEIN TE TILBURG

TEVENS VAN TOEPASSING VOOR DE

VvE's

Hoge Toren woningen index 12, Hof-woningen index 11,Lage Toren woningen index 14, Lofts index 17, Pleinwoningen index 13, Stadswoningen/appartementen (IJzerstraat) index 16en Stadswoningen index 15

Revisie januari 2023

Inhoud

1. Definities 4
2. Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken 5
3. Het gebruik van privé gedeelte 7
4. De vergadering 9
5. Volmacht en bijstand 10
6. Commissies/administratief beheerder 10
7. Slotbepaling 10

Doel van het Huishoudelijk reglement

Een waarborg te scheppen voor een optimaal leef-en woonklimaat

Zodanige omstandigheden te scheppen teneinde te voorkomen dat ten gevolge van handelingen of nalatingen van gebruikers de leefbaarheid en het aanzien van het complex aangetast zou kunnen worden.

Definities

Onderstaande definities zijn een aanvulling en/of verduidelijking op de definities in het reglement, hetwelk is opgenomen in de akte van splitsing. Bij enige onderlinge strijdigheid tussen de definiëringen in de akte van splitsing en die van dit huishoudelijk reglement, prevaleert de akte.

1.a. Akte

De akte van splitsing die op 6 juli 2007 is verleden door notaris mr. J.W.A. Hockx als waarnemer van mr. Menno van Groningen te Amsterdam;

1.b. Gebouw

Het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

1.c. Eigenaar

De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

1.d. Gemeenschappelijke zaken

Die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

1.e. Privé gedeelte

Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw die blijkens de akten bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

1.f. Gebruiker

De gebruiker (bewoners en eigenaren), als bedoeld in artikel 5: 120 van het Burgerlijk Wetboek;

1.g. Vereniging

De vereniging van eigenaars “Vereniging van Eigenaars”, zoals genoemd in de splitsingsakte onder M. artikel 42;

1.h. Vergadering

De algemene vergadering van de leden van de onder 1.g. genoemde vereniging;

1.i. Bestuur

Het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5: 131 van het Burgerlijk Wetboek;

1.j. Voorzitter

De voorzitter van de onder 1.g. bedoelde vereniging;

1.k. Administratief beheerder

Een door de vergadering benoemd extern administratiekantoor, belast met de uitvoering van het beleid van de vergadering, conform de met hen gesloten overeenkomst.

Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken

Uitgangspunten voor onderstaande bepalingen zijn; de wens van alle gebruikers om een prettig woonklimaat en woongenot te scheppen en te handhaven in het complex, met respect voor elkaar en de woonomgeving en mede ter verhoging van orde, netheid en veiligheid.

2.a. Het is niet toegestaan in de (trappen)hallen, liften, gemeenschappelijke ruimten en/of aan verlichting etc. veranderingen aan te brengen of werkzaamheden te verrichten zonder schriftelijke toestemming van de vergadering;

2.b. Het is niet toegestaan te roken in de (trappen)hallen, gemeenschappelijke ruimten en liften, dan wel in deze ruimten as te deponeren;

2.c. Het plaatsen en/of ophangen van voorwerpen in/op/aan trappenhallen, gaanderijen, binnenterrein en liften is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering;

2.d. De vluchtwegen in het gehele complex en doorgangen tussen de bergruimten dienen geheel vrij te blijven;

2.e. Huisdieren dienen in gemeenschappelijke gedeelten altijd aangelijnd te worden en mogen geen hinder en/of overlast veroorzaken. De eigenaar dient erop toe te zien dat zijn huisdier geen vervuiling of schade aan welke aard dan ook veroorzaakt, mocht dit onverhoopt gebeuren, dan dient de eigenaar dit zelf op te ruimen, adequaat te reinigen c.q. te herstellen. Agressieve of gevaarlijke dieren moeten gemuilkorfd zijn. Bij veelvuldige overlast en/of verontreiniging door hetzelfde huisdier of een van dezelfde eigenaar, kan het langer houden ervan door het bestuur verboden worden;

2.f. Het is niet toegestaan ongewenste post, al dan niet geadresseerd (reclame)drukwerk in de hal of elders in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren;

2.g. Het is niet toegestaan muziekinstrumenten of apparaten voor geluidsweergave te gebruiken of op een andere wijze geluidsoverlast te veroorzaken in de gemeenschappelijke gedeelten;

2.h. Het is niet toegestaan bloembakken aan de buitenkant van het balkon aan te brengen;

2.i. Losse vuilniszakken mogen niet op de balkons en/of in de gemeenschappelijke ruimte bewaard worden, deze dienen in de daarvoor bestemde containers gedeponeerd te worden;

2.j. Het is verboden om vogels en of andere dieren te voeren o.a. in verband met muizen en ratten en/of overige overlast;

2.k. Het is verboden om afval- en voedselresten op balkons, dak, binnenterrein te gooien en/of (tafel)kleden uit te kloppen;

2.l. Het is verboden wasgoed en of beddengoed vanaf de buitenzijde zichtbaar, uit ramen, op of aan balkonrailingen of op de balkons, patio's en terrassen te hangen;

2.m. Het is verboden aan de buitenzijde, inclusief balkons, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, antennes, antenneschotels of andere ontvangstapparatuur aan te brengen;

2.n. Het is niet toegestaan om doorvoeren of gaten te maken in de daken of buitengevels van het gebouw zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering;

2.o. Het is verboden (brom)fietsen, invalidenwagens, kinderwagens, motoren, scooters, scootmobielen, winkelwagens, elektrische steppen e.d. te stallen in de gemeenschappelijke ruimten en het gemeenschappelijk binnenterrein. De hallen en liften (m.u.v. de lift bij de bergingen) zijn

verboden voor (brom)fietsen en scooters. Het is niet toegestaan om te fietsen, steppen, e.d. op het negen meterdek;

2.p. Het is verboden aftakkingen van leidingen van bv. nutsbedrijven of algemeen gebruik te maken voor privé gebruik;

2.q. De bewoners/eigenaren dienen ervoor te zorgen dat orde en netheid in de gemeenschappelijke gedeelten worden gehandhaafd of wel te gebruiken en onderhouden als een 'Goed huisvader'

2. r. De bewoners/eigenaren zijn ook aansprakelijk en verantwoordelijk voor het gedrag van zijn/haar bezoekers;

Voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het complex is het van groot belang dat iedereen;

- Bij het passeren van de toegangsdeur bij de hoofdentree, nimmer tegelijkertijd een onbekende toelaat en ook bezoekers hierop te attenderen dit niet te doen;

- Bij het binnenkomen en verlaten de toegangsdeur achter zich te sluiten en ook bezoekers hierop attenderen. Dit geldt ook voor alle andere toegangsdeuren.

- Als er aangebeld wordt de toegangsdeur uitsluitend te openen, nadat u zich via de intercom overtuigd heeft, dat men het bezoek wenst te ontvangen;

- absoluut geen onbekenden en /of colporteurs toe te laten

- Ongewenste personen signaleert en deze verzoekt te vertrekken of evt. gepaste maatregelen te treffen

- beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct melden bij de administratief beheerder;

- langdurige afwezigheid (vakantie e.d.) kenbaar maakt aan een medebewoner en/ of het bestuur, onder vermelding van het sleuteladres

2.s. Bewoners blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van woningen en centrale toegangsdeuren tot gemeenschappelijke gedeelten of bergingen. Van verlies of diefstal dient altijd aangifte gedaan te worden bij de Gemeente en Politie;

2.t. De toegang tot de ruimten voor de service-installatie, het dak etc. van het gebouw is verboden. Uitsluitend het bestuur, de voorzitter, de administratief beheerder, onderhoudspersoneel alsmede de door hen gemachtigden hebben hier toegang;

2.u. Het is niet toegestaan kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten en gedeelten. Kinderen, welke gezien hun leeftijd nog niet veilig van de lift gebruik kunnen maken, mogen niet zonder toezicht van ouderen gebruik maken van de liften;

2.v. Het is verboden vuurwerk o.i.d. af te steken op of aan het 9m dek of in andere gemeenschappelijke ruimten;

2.w. Het is niet toegestaan op of aan het 9m dek te barbecueën o.i.d. en/of open vuur te gebruiken/maken;

2.x. Zonder toestemming van het bestuur van de VvE Woningen Pieter Vreedeplein is het verboden (voor bewoners, omwonenden en/of (in)direct betrokkenen) festiviteiten te houden en/of te

organiseren in de ruimste zin van het woord op het negen meter dek behoren bij de VvE Woningen Pieter Vreedeplein te Tilburg. Ontheffing dient schriftelijk (middels onderbouwing van de activiteit en de tijdsduur) aangevraagd te worden een week voor de jaarlijkse ALV VvE Woningen Pie ter Vreedeplein. Het bestuur zal haar besluit middels de notulen motiveren aan de aanvrager(s).

Uitzondering op de hiervoor omschreven maatregel zijn de festiviteiten die door de VvE erkende feestcommissie wordt georganiseerd.

Het gebruik van privé gedeelte

3.a. Het plaatsen van zonneschermen dient zodanig te geschieden dat mede-eigenaars of gebruikers hiervan geen hinder ondervinden. Afwijkingen van de door de aannemer geplaatste zonneschermen is niet toegestaan. Tenzij het bestuur van de VvE Woningen daarvoor schriftelijke goedkeuring verleent. Ook zonneschermen die dienen ter vervanging van bestaande zonneschermen dienen te voldoen aan het goedgekeurde type en kleur. Aan de zuidzijde van de hofwoningen, de hoge en lage toren, zijn knikarmschermen niet toegestaan wegens grote kans op windschade.
De bindende voorschriften zijn gevoeglijk bekend, deze kunnen bij het bestuur worden opgevraagd;

3.b. Wanneer gebruik wordt gemaakt van het recht van toegang van artikel 5: 132 van het Burgerlijk Wetboek zal het bestuur tenminste 24 uur voor hij of een door hem aan te wijzen persoon respectievelijk personen, toegang wil hebben tot een als afzonderlijk geheel bestemd gedeelte van de gebouwen, hiervan kennisgeven aan de betrokken eigenaar/gebruiker, met vermelding van het tijdstip waarop, alsmede het doel waarvoor de toegang benodigd is. Tevens is men verplicht het plaatsen van steigerwerk en andere noodzakelijke voorzieningen voor reiniging en onderhoud van gevels en ramen toe te staan;

3.c. Het onder b. genoemde tijdstip van 24 uur is niet van toepassing indien de toegang wordt verzocht voor het afwenden van calamiteiten dan wel voor het nemen van spoedeisende maatregelen;

3.d. In afwijking op artikel 26.1 van de splitsingsakte, is het leggen van harde vloeren in de woonkamer-keuken en slaapkamer toegestaan mits wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het testrapport van Adviesbureau Jos Reubsaet te Heerlen met nr. 2933 d.d. 21 december 2007.

De voorwaarden uit het rapport zijn als volgt;

‘Het is zonder meer mogelijk om op de zwevende dekvloer een harde vloerbedekking aan te brengen. Dit kan zowel een parketvloer zijn als een steenachtige afwerking. De vloer moet op professionele wijze rechtstreeks op de zwevende dekvloer worden gelegd’

Tevens dient de vloer om contactgeluiden te vermijden, vrij te liggen van de wanden zoals ook rekening gehouden dient te worden met het plaatsen van plinten, zodat deze geen contactgeluiden aan de wanden door kunnen geven. Een uittreksel van dit rapport kan opgevraagd worden bij het bestuur.

U dient er rekening mee te houden dat, ondanks bovenstaande normen, bij het belopen van harde vloeren met hard schoeisel, bv. naaldhakken en het schuiven van stoelen e.d. toch geluidshinder kan ontstaan bij medebewoners. Gelieve dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Door het leggen van harde vloeren en op een andere wijze als hierboven hernoemd, mag de geluidsisolatiewaarde absoluut niet lager zijn dan 12dB. Indien er na het leggen van genoemde harde

vloeren klachten ontstaan, zal een onafhankelijke deskundige een test uitvoeren en advies uitbrengen over eventuele veranderingen. Dit advies is bindend en dient door degene die de vloer heeft gelegd onverwijld te worden opgevolgd.

Deze test dient uitgevoerd te worden binnen één maand na de eerste klacht en het verzoek van het bestuur daartoe. De kosten verbonden aan de test zijn voor rekening van de eigenaar die de harde vloer gelegd heeft. Als blijkt uit de test dat de vloer voldoet aan de eisen is de appellant, de met het onderzoek gemoeide kosten schuldig aan de eigenaar van de vloer.

In verband met zich in de dekvloer liggende leidingen van cv, elektra, gas en water is het niet toegestaan hierin te spijkeren of te boren;

3.e. Het is van maandag t/m vrijdag uitdrukkelijk verboden geluidsoverlast te veroorzaken door boren, timmeren, muziek en andere vormen van harde geluiden voor 08.00u. en na 21.00 u., op zaterdagen voor 10.00 u en na 18.00u. Op zon- en feestdagen mag er geen enkele geluidsoverlast zijn.

Iedere gebruiker is verplicht zich te alle tijden te onthouden van overige geluidsoverlast zoals o.a. hard dichtslaan van deuren luid afstellen van geluidsapparatuur en/of storend gebruik van muziekinstrumenten e.d.;

3.f. In het privé gedeelte zijn maximaal twee huisdieren toegestaan mits zij geen overlast veroorzaken. Het is niet toegestaan huisdieren te houden op balkons, terrassen en in de bergingen;

3.g. Het gebruik van open vuur, elektrische grill, barbecues en het afsteken van vuurwerk is niet toegestaan op de balkons en terrassen;

3.h. Op de mechanische ventilatie aangebracht in de privé gedeelten (woningen) mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Motor aangestuurde afzuigkappen mogen niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie. Storingen of gebreken aan de installatie hierdoor veroorzaakt, worden door rekening van de betreffende eigenaar gesteld;

3.i. Interne bouwkundige wijzigingen mogen uitsluitend worden aangebracht mits:

- een architect is ingeschakeld

- de gemeente de benodigde vergunningen heeft verstrekt

- het op professionele wijze wordt uitgevoerd

- Dat de betreffende eigenaar de bouwvergunning heeft voorgelegd aan de vergadering en daarvan toestemming heeft gekregen.

Er mag pas met de werkzaamheden worden begonnen na schriftelijke toestemming van het bestuur. Alle kosten verbonden aan de bouwkundige wijzigingen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar;

3.j. Het plaatsen van airco units dient zodanig te geschieden dat mede-eigenaars of gebruikers hiervan geen hinder ondervinden. De units dienen geplaatst te worden binnen het privé-eigendom.

Voor gebruik van airco's en warmtepompen gelden de volgende voorwaarden:

- Alle systemen waarvoor geen bouwkundige ingreep in de schil van het complex nodig is hebben de voorkeur,
- om plaatselijke verkleuringen of vlekken op de stenen gevel te voorkomen is afvoer van water en/of condens door de gevel niet toegestaan,
- het boren van gaten door en/of aanbrengen van openingen in de gevel voor leidingen en/of roosters is alleen toegestaan als deze niet vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en uitsluitend na schriftelijke toestemming van de VvE (ondersplitsing). Het plaatsen van buitenunits is alleen toegestaan in het prive-gedeelte.

- De roosters zijn uitgevoerd in de kleur van de gevelsteen, ral 7024zgl, of 9006 bij een houten gevel.

- De doorsnede is 162 mm,
- Het maximale geluidsniveau is 40 db, meetpunt: 2 meter vanaf de geplaatste roosters of buitenunit,
- In de situaties waar roosters volgens boven staande normering mogelijk zijn, bepaalt de desbetreffend VvE (ondersplitsing) op welke plaats deze roosters mogen worden geplaatst,

De akte van splitsing met bijbehorende boetebedingen blijft onverkort van kracht. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen dit artikel en de akte van splitsing geldt de akte van splitsing.

3.k. Het plaatsen van balkonbeglazing met draai-schuifpanelen voor de ondersplitsing VvE pleinwoningen is toegestaan.

De volgende eisen worden gesteld:

- Stormvaste balkonbeglazing
- Ongekleurd blank voorgespannen floatglas 8 mm dik
- Profielen, rails en geleiders uitgevoerd in aluminium ral kleur 9007 met 70% glansgraad
- Indien nodig moet de eigenaar vergunningen bij de gemeente aanvragen
- Het dient op professionele wijze aangebracht te worden.

De akte van splitsing met bijbehorende boetebedingen blijft onverkort van kracht. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen dit artikel en de akte van splitsing geldt de akte van splitsing.

De vergadering

4.a. Er wordt jaarlijks tenminste een vergadering gehouden en wel binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, conform artikel 45 lid 2, van de splitsingsakte;

4.b. Het bestuur zorgt voor de oproeping van de vergaderingen. Een en ander overeenkomstig het reglement artikel 45 lid 8, van de splitsingsakte;

4.c. De bij de vergadering behorende stukken worden tegelijk met de agenda verzonden;

4.d. In de vergadering bedoeld onder 4.a. dient tenminste een specificatie van de bezittingen en schulden per 31 december van het voorafgaande boekjaar te worden voorgelegd, alsmede een verklaring waaruit blijkt dat controle van de financiële stukken heeft plaatsgevonden en een verslag omtrent de bevindingen van degene(n) die de controle uitvoerde(n)'

Na de vaststelling van de jaarstukken en de definitieve ledenbijdrage over het voorgaande boekjaar wordt de bestemming geregeld van een eventueel overschot uit de voorschotbijdrage respectievelijk vindt de invordering van een te kort plaats;

4.e. De controle op de financiële stukken kan plaatsvinden door een kascommissie van twee leden van de vereniging, benoemd door de vergadering, dan wel door een daartoe aangewezen registeraccountant;

4.f. In deze vergadering wordt tevens vastgelegd;

- De begroting voor het aangevangen boekjaar;

- De investeringen voor het komende jaar respectievelijk komende jaren en de wijze waarop deze gefinancierd zullen worden;

- de voorschotbijdragen voor de leden in het aangevangen boekjaar en de eerste vier maanden van het daaropvolgende jaar;

- De wijze waarop de controle van de financiële stukken in het komende jaar zal worden geregeld.

Volmacht en bijstand

5.a. Tijdens een vergadering kan een eigenaar zich doen bijstaan door een adviseur. Deze heeft geen stemrecht;

5.b. Wanneer een eigenaar verhinderd is een vergadering bij te wonen, kan hij zich doen vertegenwoordigen door een daartoe gemachtigde welke schriftelijk aangemeld dient te worden;

5.c. Volmachten worden geacht te zijn verleend voor een vergadering, tenzij uitdrukkelijk uit de machtiging het tegendeel blijkt;

Commissies/administratief beheerder

6.a. De vergadering kan besluiten, na overleg met het bestuur, om commissies in te stellen. Bij het instellen van deze commissies wordt vastgesteld wat de taak is van de commissie, welke bevoegdheden er zijn, hoe een commissie de voor haar taak benodigde middelen ter beschikking gesteld kan krijgen, en op welke wijze verantwoording wordt afgelegd voor de besteding van de desbetreffende middelen, alsmede over de omvang en de wijze van samenstelling van de desbetreffende commissie;

6.b. Tevens kan de vergadering besluiten een aantal werkzaamheden uit te besteden aan een externe deskundige, ook wel te noemen Administratief beheerder of beheerder;

6.c. De individuele eigenaren zijn verplicht de maandelijkse bijdrage servicekosten aan de Vereniging te voldoen aan de door de Vergadering aangestelde administratie beheerder. Indien, er bij een eigenaar betalingsachterstand in de verplichtingen geconstateerd en de administratief beheerder daartoe aanleiding ziet de vordering uit handen geven, komen alle daaruit voortvloeiende kosten, zoals wettelijke rente en de uitstaande hoofdsom en buitengerechtelijke kosten met een minimum van €50.00 alsmede eventuele andere gerechtelijk kosten zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

Slotbepaling

7.a. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn bindend voor alle gebruikers;

7.b. Eigenaars die hun woning laten bewonen door anderen cq verhuren, dienen dit huishoudelijk reglement conform de inhoud van de splitsingsakte, ter beschikking te stellen aan de gebruiker en ~~hen een ontvangstbewijs laten ondertekenen. Een afschrift van de ondertekende ontvangstverklaring~~ dient ingeleverd te worden bij de Administratief Beheerder van de VvE;

7.c. ~~Iedere gebruiker is medeverantwoordelijk voor het in goede en representatieve staat houden~~ van het hele complex ofwel het te gebruiken en onderhouden als een goed huisvader;

7.d. Bij overtreding of niet nakoming van een van de bepalingen van dit huishoudelijk reglement is het bestuur gerechtigd gebruik te maken van artikel 41 van de splitsingsakte. Het bestuur zal indien nodig aan de ALV en voorstel doen voor de hoogte van de dagboete zoals genoemd in artikel 41.2 ~~van de splitsingsakte;~~

Dit huishoudelijk Reglement is vastgesteld door de vergadering:

Vereniging van Eigenaars Woningen Pieter Vreedeplein Tilburg.

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13 januari 2023	

Vereniging van Eigenaars Hoge Toren woningen index 12

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13 januari 2023	

Vereniging van Eigenaars Hof-woningen index 11

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13-01-2023	

Vereniging van Eigenaars Lage Toren woningen index 14

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13 januari 2023	

Vereniging van Eigenaars Lofts index 17

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13 jan. 2023	

VvE Woningen Pieter Vreedeplein en ondersplitsingen Tilburg

Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen index 13

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13-01-2023	

Vereniging van Eigenaars Stadswoningen/appartementen(IJzerstraat) index 16

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13-1-2023	

Vereniging van Eigenaars Stadswoningen index 15

Plaats	Datum	Handtekening voorzitter
Tilburg	13-1-23	

VvE Woningen Pieter Vreedeplein en ondersplitsingen Tilburg

Aanhangsel en een integrerend deel van het huishoudelijk reglement

Boetes die uw bestuur of het bestuur van VvE Wonen Pieter Vreedeplein, kan opleggen zoals genoemd in artikel 7.d., bij het niet nakomen of overtreden van de navolgende artikelen van het bovengenoemd huishoudelijk reglement:

2.b., 2.e., 2.f., 2.g., 2.j., 2.k., 2.l., 2.o., 2.r., 2.s., 2.t., 2.u., 3.e., 3.f.

Voor bovenstaande artikelen bedraagt de boete;

1e keer €50,-

2de keer €75,-

3e en volgende keren steeds oplopend met €25,-

2.c., 2.d., 2.h., 2.i., 2.m.

Voor bovenstaande artikelen bedraagt de boete;

€50,- per dag dat de overtreding voortduurt.

2.v., 2.w., 2.x., 3.g.

Voor bovenstaande artikelen bedraagt de boete €500,- per overtreding.

2.a., 2.n., 2.p., 3.a., 3.h., 3.k.

Voor bovenstaande artikelen bedraagt de boete;

€500,- plus de kosten om alles weer in de originele staat terug te brengen, of zoals onder 3.a. en 3.k. genoemde zaken te verwijderen.

Bij een tweede overtreding van deze aard €1.000,- plus de genoemde kosten.

Bij elke overtreding weer gemaakt in deze aard verdubbelen de kosten (3de keer €2.000,-, 4de keer **€4.000,-, etc.)**

Bij het niet verwijderen of herstellen in originele staat binnen 30 dagen na dagtekening wordt de **boete verdubbeld, bij weer niet binnen de opvolgende 30 dagen te hebben hersteld, wordt de** boete wederom verdubbeld.

3.i., 3.j.

Voor bovenstaand artikel bedraagt de boete;

€2.500,- plus de kosten om alles weer in de originele staat terug te brengen.

Bijlage

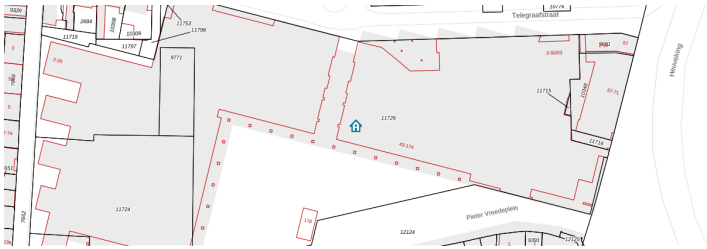
46671_Objectinformatie-5038 BW-134.pdf

Objectinformatie

Pieter Vreedeplein 134
5038BW
Tilburg

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding	Tilburg M 11727 A79
Perceeloppervlakte	Niet van toepassing
Adres	Pieter Vreedeplein 134 5038BW Tilburg
Omschrijving gebruik	Wonen (appartement)
Energielabel	RVO.nl heeft van dit adres op dit moment geen energielabel beschikbaar

WOZ-Deelobjecten

WOZ-objectnummer	085500166058

Deelobjecten

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte m²	Inhoud m³
Woning	2007	105	-
Dakterras/balkon	2007	11	-
Berging/schuur onderpandig	2007	5	-

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2025

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning	0,079600%
OZB-tarief eigenaren niet-woning	0,231200%
OZB-tarief gebruikers niet-woning	0,185400%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht eenpersoonshuishouden	303,32
Afvalstoffenheffing vastrecht tweepersoonshuishouden	337,03
Afvalstoffenheffing vastrecht meerpersoonshuishouden	337,03

Rioolheffing

Vastrechttarief eigenaar	87,02
Rioolheffing tarief gebruiker	37,50

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Bijlage

46671_VVE-verklaring Pieter Vreedeplein 134 te Tilburg (publicatieversie).pdf

Vastgoedveiling Zuid

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

VDB Advocaten Notarissen
Eindhovenseweg 126
5582 HW WAALRE

De Bruyn Kopsstraat 9K
2288EC Rijswijk
Postbus 1800
2280DV Rijswijk
T 088 - 432 43 00
I www.mvgm.nl

KvK 24250181
BTW NL.8032.18.904.B.01

Behandeld door	Afdeling Secretariaat VvE Winkels / 088 - 432 43 00
E-mail	vve.pam@mvgm.nl
Datum	24 maart 2025
Kenmerk	86678/MHA/ASE
Onderwerp	Eigendomsoverdracht Pieter Vreedeplein 134 te Tilburg
VvE	VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein, gevestigd te Tilburg (86678)

Geachte notaris,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van onderstaande appartement(en) die onderdeel uitmaken van 'Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen Complex PvP Pieter Vreedeplein 88-96 en 132-148 te Tilburg. Verkorte naam: VvE Pleinwoningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg', gevestigd te Tilburg.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn de volgende gegevens aan de orde:
Verkoper: [redacted]
Koper: **Koper onbekend, . ., 1234 AB .**
Datum overdracht: **1 april 2025**

Appartementsrecht(en):
A-079 - Pieter Vreedeplein 134 (Woning)

Verkrijger is erop gewezen althans wordt er bij deze op gewezen dat de vereniging periodiek voorschotbijdragen in rekening brengt. Na afloop van een boekjaar wordt tijdens een algemene ledenvergadering vastgesteld wat de definitieve bijdrage moet zijn. Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk akkoord te zijn met de door de vereniging gehanteerde werkwijze en zal op eerste verzoek van de VvE nadat de ledenvergadering de hoogte van de definitieve bijdrage heeft vastgesteld tot betaling overgaan van het verschil tussen de voorlopige - en definitief vastgestelde bijdragen. Bijgevoegd treft u de verklaring aan t.b.v. de overdracht.

Met ingang van 1 mei 2025 zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

Wij verzoeken u de lopende periode tussen beide partijen te verrekenen. Voor alle duidelijkheid geven wij u aan dat in onze administratie elke periode loopt van de eerste dag van de periode 0.00 uur tot en met de laatste dag 24.00 uur.

Voor de omvang van het reservefonds en het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten verwijzen wij u tevens naar de bij gevoegde verklaring.

Met vriendelijke groet,
MVGM VvE Winkels

Afdeling Secretariaat VvE Winkels

Bijlagen: Verklaring bij overdracht, toelichting op de overdracht voor verkopende en kopende partij, formulier doorlopende machtiging SEPA, formulier gegevens eigenaar.

MVGM VvE Winkels is een handelsnaam van MVGM Vastgoedmanagement B.V. statutair gevestigd in Rijswijk

Vastgoedveiling Zuid

VERKLARING BIJ OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHT

Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen Complex PvP Pieter Vreedeplein 88-96 en 132-148 te Tilburg. Verkorte naam: VvE Pleinwoningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg Complexnummer 86678

Betreft overdracht d.d. 1 april 2025 van de appartementsrechten:
A-079 - Pieter Vreedeplein 134 (Woning)
De bijdrage bedraagt op dit moment **EUR 196,61 per maand.**

Voor rekening van [redacted]
Tilburg.:
Achterstand in de VvE-bijdrage is EUR 1.635,18

Wij hebben de incasso van de betalingsachterstand aan de VvE uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder SWG Advocaten te Rosmalen, te bereiken op 073-5231400. De kosten voor deze incassozaak komen, conform besluit van de VvE, ook ten laste van deze eigenaar. Voor de hoogte van deze kosten, kunt u contact opnemen met SWG Advocaten.
Gelieve genoemde achterstanden over te maken op rekeningnummer NL68 INGB 0007 7039 91 (ING Bank) ten name van VvE Pleinwoningen P. Vreedeplein Z-6678 te Tilburg

Reservefonds per 24 maart 2025
Omvang reservefonds **EUR 131.193,10**
Per aandeel:

```
RF Algemeen
  App. A-079 - Pieter Vreedeplein 134                4.526,16 (345 / 10000 deel)
```

Som aandelen voor appartementsrechten in de overdracht **€ 4.526,16**

Voor deze overdracht berekenen wij administratiekosten. U ontvangt hiervoor de factu(u)r(en) als bijlage. Wij verzoeken u deze bij de overdracht bij de betreffende partij in
rekening te brengen. Het bedrag dient u over te maken op rekeningnummer **NL58 RABO 0345 7086 60 t.n.v. MVGM VvE BOG, o.v.v. het factuurnummer en overgedragen appartementsrecht**. Indien de eventuele administratiekosten voor verkopende partij niet worden afgerekend behoudt MVGM Vastgoed Management zich het recht voor deze kosten bij kopende partij in rekening te brengen.

MVGM VvE Winkels is een handelsnaam van MVGM Vastgoedmanagement B.V. statutair gevestigd in Rijswijk

Overzicht uit debiteurenadministratie:
Voor: [redacted] Pieter Vreedeplein 134, 5038 BW Tilburg.

Betalingsoverzicht d.d. 24-03-2025

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2025	Beginsaldo	800,34	
01-01-2025	VvE-bijdrage jan-2025	196,61	
08-01-2025	Incasso - VvE-bijdrage jan-2025		196,61
14-01-2025	Storno - VvE-bijdrage jan-2025		-196,61
01-02-2025	VvE-bijdrage feb-2025	196,61	
03-02-2025	Incasso - VvE-bijdrage feb-2025		196,61
03-02-2025	Storno - VvE-bijdrage feb-2025		-196,61
17-02-2025	incassokosten 17/02/2025	48,40	
01-03-2025	VvE-bijdrage mrt-2025	196,61	
03-03-2025	Incasso - VvE-bijdrage mrt-2025		196,61
03-03-2025	Storno - VvE-bijdrage mrt-2025		-196,61
01-04-2025	VvE-bijdrage apr-2025	196,61	
		1.635,18	0,00

Totaal nog te betalen : 1.635,18 Euro

MVGM VvE Winkels is een handelsnaam van MVGM Vastgoedmanagement B.V. statutair gevestigd in Rijswijk

Toelichting op de overdracht voor verkopende en kopende partij:

Verrekening periodieke bijdrage tussen beide partijen:
Conform splitsingsakte is de verkopende partij, op het moment van verkoop, verantwoordelijk voor betaling van de verschuldigde bijdrage. Er kan een verrekening tussen beide partijen plaatsvinden over de periodieke bijdrage als hier onderling een afspraak over wordt gemaakt in de koopakte. Anders kunnen beide partijen dit bij de notaris laten verrekenen. Hetzelfde geldt voor eventueel af te rekenen exploitatiesaldi met betrekking tot nog vast te stellen jaarcijfers. Wij zullen de afrekening hiervan ten laste danwel ten gunste van de koper brengen.

Nieuw postadres verkoper:
In geval van het terugstorten van teveel betaalde gelden aan de vereniging verzoeken we de notaris/ verkoper het nieuwe postadres aan ons te melden op het e-mailadres vve.pam@mvgm.nl zodat we de verkoper hierover kunnen berichten.

Administratiekosten:
Administratiekosten worden in rekening gebracht conform de overeenkomst die de vereniging heeft afgesloten met MVGM. Indien de administratiekosten voor verkopende partij niet worden afgerekend behoudt MVGM zich het recht voor deze kosten bij kopende partij in rekening te brengen.

Bijdrage volgende periode
Aan het einde van de periode kan het voorkomen dat de bijdrage van de volgende periode, waarin u geen eigenaar meer bent, reeds als een verplichting op de opgave staat aangegeven. Dit bedrag hoeft niet door u te worden voldaan. Bij het doorvoeren van de overdracht zal dit bedrag worden gecrediteerd en bij de koper in rekening worden gebracht. U hoeft hiervoor geen actie te ondernemen.

OVD / 1 april 2025

DOORLOPENDE MACHTIGING SEPA

Gegevens incassomandaat

Incassant:
VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein
Tilburg

Incassant-ID: NL05ZZZ172801960000
Machtigingskenmerk: 197781-46

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein om doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om de VvE-bijdrage van uw rekening af te schrijven. Mocht u het niet eens zijn met een afschrijving dan heeft u 56 dagen de tijd deze afschrijving door uw bank te laten terugboeken. Door de VvE bepaalde eenmalige extra bijdrage(n) worden niet automatisch geïncasseerd, tenzij hiervoor andere afspraken gemaakt zijn.

Straat en het huisnummer van uw appartement: .
(parkeerplaats nr:)(berging nr:)

Naam eigenaar: Dhr. / Mw.

Naam mede-eigenaar: Dhr. / Mw.

Adres:

Postcode/Plaats:

Land:

Telefoonnummers: /

E-mailadres:

IBAN:

Bankidentificatie (BIC)**:

Plaats/Datum:

Handtekening:

* Doorhalen wat niet van toepassing is
** Geen verplicht veld bij Nederland IBAN

Het formulier SEPA doorlopende incassomachtiging t.b.v. VvE bijdrage bij voorkeur retourneren aan:
vve.pam@mvgm.nl

MVGM VvE Winkels is een handelsnaam van MVGM Vastgoedmanagement B.V. statutair gevestigd in Rijswijk

Formulier Gegevens Oud Eigenaar

'VvE Pleinwoningen Pieter Vreedeplein', gevestigd te Tilburg

Om de meest recente (nieuwe) contactgegevens van u, als oud eigenaar, in ons systeem te kunnen verwerken c.q. bij te werken, willen wij u vragen om onderstaande gegevens aan te vullen en/ of te wijzigen. U kunt dit formulier e-mailen naar vve.pam@mvgm.nl. Wij danken u voor de moeite.

Naam oud eigenaar: [redacted]

Postadres: _____

Postcode Plaats: _____

E-mailadres: _____

Telefoonnummer 1: _____

Telefoonnummer 2: _____

Handtekening: _____

Datum: _____

MVGM VvE Winkels is een handelsnaam van MVGM Vastgoedmanagement B.V. statutair gevestigd in Rijswijk

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46671.pdf

VDB NOTARISSEN
Behandelaar: C.M. van Beuzekom
chrisvanbeuzekom@vdbn.nl
+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
Pieter Vreedeplein 134 te 5038 BW Tilburg

Op zestien april tweeduizend vijfentwintig (16-04-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
AEGON Levensverzekering N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, ten deze kantoorhoudende te 8911 AA Leeuwarden, Snekerkade 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27095315.
Opdrachtgever
AEGON Levensverzekering N.V. voormeld, hierna te noemen: **Verkoper**,
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **Website**.
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE
1.1 Datum en plaats
De executoriale verkoop vindt plaats op tweeëntwintig mei tweeduizend vijfentwintig (22-05-2025) vanaf dertien uur dertig minuten (13.30 uur) in Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een

van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of

2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE TILBURG

het (onder-onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2) met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend **Pieter Vreedeplein 134, 5038 BW Tilburg**, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 79, uitmakende het onverdeeld driehonderd vijfenveertig/tienduizendste (345/10.000e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zesentwintig (26) woningen (Pleinwoningen) op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 88 tot en met 96 (alle nummers) en 132 tot en met 148 (alle nummers) te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 13, op haar beurt uitmakende het tweehonderd zevenenveertig/duizendste (247/1.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en 0) en bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers), Pieter Vreedeplein 45 tot en met 48 (alle nummers), 52 tot en met 79 (alle nummers) en 88 tot en met 148 (alle nummers) en Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 7, op haar beurt uitmakende het honderd negentig/duizendste (190/1.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het gebouwencomplex, bestaande uit:

- een parkeergarage op niveau min drie en min twee (-3 en -2) en een fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen;
- commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping -1 t/m +1) en technische ruimten op de elfde (+11) en veertiende verdieping

(+14), met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen een technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en een technische ruimte (niet overdekt) op de veertiende verdieping (+14);
- een bioscoop, zalencentrum en horecaruimte op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4) met bijbehorende voorzieningen;
- kantoorruimten casu quo commerciele ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1) met bijbehorende voorzieningen;
- commerciële ruimten op niveau min één en de begane grond (-1 en 0) met bijbehorende voorzieningen;
- commerciële ruimten op de begane grond en de eerste verdieping (0 en +1) met bijbehorende voorzieningen;
- woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14) met bijbehorende bergingen op niveau min drie en op de begane grond (-3 en 0) en overige bijbehorende voorzieningen; en
- openbaar gebied op de begane grond (0),

met toebehoren, gelegen aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat te Tilburg, ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummers 11722, 11723, 11724, 11726 en 9771, in totaal groot veertienduizend vierhonderd zevenentwintig vierkante meter (14.427 m²),
hierna te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:
- enzovoorts -

hierna te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen:
- voor wat betreft de onverdeelde helft, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op acht mei tweeduizend negen (08-05-2009) verleden voor mr. W.J.A.C. Daamen, destijds notaris met vestigingsplaats Tilburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf mei tweeduizend negen (11-05-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56625 nummer 140. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken; en
- voor wat betreft de andere onverdeelde helft en daarmee het geheel, door levering ten titel van verdeling. Deze levering blijkt uit een akte op zesentwintig juli tweeduizend tien (26-07-2010) verleden voor mr. P.C.P.C. de Kerf, notaris met vestigingsplaats Tilburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig juli tweeduizend tien

(27-07-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58627 nummer 7. Uit deze akte blijkt onder meer van kwijting en décharge voor de verdeling van het Registergoed en afstand doening van het recht om op grond van enige bepaling van het BW ontbinding of vernietiging van deze verdeling te vorderen.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op acht mei tweeduizend negen (08-05-2009) verleden voor genoemde notaris Daamen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf mei tweeduizend negen (11-05-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 58509, nummer 197, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen de Verkoper van Schuldenaar te vorderen mocht hebben of krijgen uit welken hoofde ook, waaronder in de eerste plaats al hetgeen Verkoper te vorderen mocht hebben of krijgen op grond van de bij de Hypotheekakte geconstateerde geldlening, de betaling van de verschuldigde rente (ook indien deze betrekking heeft op een periode van langer dan drie (3) jaar), boeten en de in artikel 3 van de (in de Hypotheekakte van toepassing verklaarde) Algemene Bepalingen bedoelde kosten, een recht van eerste hypotheek, te vermeerderen met rente, boeten en kosten, die tezamen worden begroot op vijftig procent (50%) van het bedrag van de hiervoor bedoelde geldlening.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door executoriaal beslag dat op het Registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf februari tweeduizend vierentwintig (05-02-2024), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 86716, nummer 135.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en

eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar; en
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), 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. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato twintig maart tweeduizend vijfentwintig (20-03-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond per vierentwintig maart tweeduizend vijfentwintig (24-03-2025) met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement met berging.

Volgens informatie van de Website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Binnenstad 2010", aangevuld of gewijzigd blijkens de bestemmingsplan “Binnenstad 2010, 10e herziening (appartementen)”.

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Centrum-Horeca" toegekend, waarbij aan het Registergoed de functie Wonen is toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan, maar zijn daar wel voorwaarden aan verbonden (zie artikel 35 van de akte van onder-ondersplitsing in appartementsrechten waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617 nummer 171).

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van onderzoek naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed is uitsluitend de akte vermeld onder 1.4. (eerste gedachtestreepje) geraadpleegd.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

“*BESTAANDE VERPLICHTINGEN: ERFDIENSTBAARHEDEN*

Voor bestaande erfdienstbaarheden en overige verplichtingen wordt verwezen naar:

1. *een akte van levering, op negentien juni negentienhonderd zevenenveertig verleden voor mr. L.B.M.J. Goyaerts, destijds notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch op éénentwintig juni daarna in het register hypotheken 4, in deel 2390 nummer 55, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*
   "4. Het bij deze verkochte wordt belast met het recht van wegen van en naar de Telegraafstraat door den bij het verkochte behoorende uitweg en wel over de volle breedte van dien weg tot behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Telegraafstraat 50a en 52 kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 3437."
2. *een akte van levering, op zeven augustus tweeduizend drie verleden voor mr. M.M. Eliens, notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op acht augustus daarna in het register hypotheken 4, in deel 15060 nummer 31, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*
   "Vestiging erfdienstbaarheden:
   A. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij koopster op grond van het in deze akte bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van het gedeelte, zoals dat met de letter A op een aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m²) nader is aangegeven van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummer 3436 gedeeltelijk, een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersende erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van het dienend erf om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over het dienend erf naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over het dienend erf naar het heersend erf.
   B. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zoals dat met letter A op de aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m²), is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van de gedeelten, zoals deze met de letters B en C op de aangehechte situatietekening (bijlage 2) nader zijn aangegeven van het bij de gemeente op grond van het in deze overeenkomst bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk, respectievelijk het bij de gemeente in eigendom verkerende perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9791, erfdienstbaarheden van weg worden gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersend erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van de dienende erven om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over de dienende erven naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over de dienende erven naar het heersend erf. (Onder het per auto komen van en naar worden mede

verstaan het ter plaatse parkeren van auto's van de gerechtigden en/of de gebruikers van het heersend erf)."

3. *een akte van levering, op zes juli tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op zeven juli daarna in het register hypotheken 4, in deel 15186 nummer 133, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*

*"**Erfdienstbaarheden***

Artikel 16

***16.1.** Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en door PVO aanvaard:*

Overbouwingen

1. ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9606, 10120, 10349, 10722, 9792 en 9625 als aangegeven op de Tekening met kruisarcering, als dienend erf, en ten behoeve van de Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf overbouwingen, luifels, uitbouwen en dergelijke heeft en houdt;

Gevelonderhoud

2. ten laste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9236, 3436, 9791, 9792, 9606, 10120, 9625 en 10349 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 7652 en 10722, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevels op het heersend erf.

***16.2.** De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.

2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

4. Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Woondek

16.3. *Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard:*

Voorziening afwatering

1. ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 dat deel uitmaakt van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een voorziening voor afwatering heeft in of aan de gevel van het gebouw op het dienend erf;

Gevelonderhoud

2. ten laste van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel van het gebouw op het heersend erf.

16.4. *De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.

2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.

3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

16.5. *De erfdienstbaarheid als bedoeld in lid 3 onder 2 van dit artikel is tevens verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden, welke geldt zolang de Gemeente gerechtigd is tot het dienend erf: Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.*

Geen waarde

16.6. *De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil."*

4. *de akte van vestiging opstalrecht, op drie juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli daarna in het register hypotheken 4, in deel 52617 nummer 58, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*

*"**Definities***

Artikel 1

1.1 In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

*1) **AVL**: De "Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren", welke zijn vastgelegd in een akte, op drie februari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor P.A.M. Wiegman, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda op vier februari negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8942, nummer 46.*
*2) **Eigenaar**: De gerechtigde tot het Registergoed.*
*3) **Lexence**: Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.*
*4) **Overeenkomst**: De tussen PVO en PNEM gesloten overeenkomst tot vestiging van het Recht van Opstal, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte, waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.*
*5) **Opstaller**: De gerechtigde tot het Recht van Opstal.*
*6) **PNEM**: PNEM Leidingen B.V., kantoor houdende te Vught.*
*7) **PVO**: PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V., kantoor houdende te 's-Gravenhage.*
*8) **Recht van Opstal**: Het zelfstandig recht van opstal op het Registergoed, inhoudende het recht tot het aanbrengen, gebruiken, in eigendom hebben, houden en onderhouden, vervangen, in stand houden, inspecteren, verwijderen en het ter vervanging verleggen van kabels en leidingen voor gas en elektriciteit, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren in een inpandige (transformator)ruimte in een gedeelte van het Registergoed; het leidingen tracé en de (transformator)ruimte is aangegeven op de Tekening.*
*9) **Registergoed 1**: De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:*
a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);
b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);
c) 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).
*10) **Registergoed 2**: Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).*
*11) **Registergoed 3**: Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).*
*12) **Registergoed**: Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.*
*13) **Tekening**:*
a) De tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.081, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering; en

b) de tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.082, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering,
van welke tekeningen een kopie aan deze akte wordt gehecht.
*14) **Werken**: De in artikel 1.1 sub 8) bedoelde werken (kabels en leidingen en installaties ten behoeve van de energievoorziening).*
1.2 (enzovoorts)
Vestiging Recht van Opstal
Artikel 3
Ter uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent PVO bij dezen het Recht van Opstal aan PNEM, die het Recht van Opstal bij dezen van PVO aanvaardt.
Vergoeding, kosten en belastingen
Artikel 4
***4.1** Voor het verlenen van Recht van Opstal is PNEM géén vergoeding verschuldigd.*
***4.2** Alle kosten ter zake van de Overeenkomst, de vestiging van het Recht van Opstal en de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten zijn voor rekening van PNEM.*
***4.3** De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van PNEM.*
***4.4** Voor de berekening van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting stelt PNEM zich uitdrukkelijk op het standpunt, dat het Recht van Opstal geen waarde vertegenwoordigt en mitsdien ter zake van de onderhavige vestiging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.*
***4.5** Voorts verklaart PNEM dat de op grond van het Recht van Opstal door haar aan te brengen Werken nog niet zijn aangebracht. Mitsdien is er géén sprake van een overgang van onroerende zaken.*
Bepalingen ter zake van het Recht van Opstal
Artikel 5
***5.1** Op het Recht van Opstal is de AVL van toepassing. PVO heeft een exemplaar van de AVL ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.*
***5.2** Het is de Eigenaar bekend dat de in de AVL onder artikel 1 sub e gehanteerde definitie "de leidingbeheerder" met ingang van één januari negentienhonderd negenennegentig is gewijzigd in "de rechthebbende" en dat daarvoor gelezen dient te worden: "PNEM Leidingen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch".*
***5.3** De breedte van de strook als bedoeld in de artikelen 2 lid 1, 5 lid 1 en 8 sub b van de AVL is aangegeven op de Tekening en de diepte van de sleuf is maximaal negentig centimeter (0,90 cm).*
***5.4** PVO en PNEM zijn zich ervan bewust dat de Eigenaar op het Registergoed een complex realiseert. De kabels en leidingen, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren als bedoeld in artikel 1.1 onder 8) zullen in dit complex (gebouw) worden aangebracht, gebruikt, vervangen, in stand gehouden, geïnspecteerd, verwijderd en vervangen. Met de "strook grond" en "grond" als in deze akte en/of in de AVL bedoeld, wordt dus voormeld gebouw op het Registergoed bedoeld. De*

werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 van de AVL vinden plaats in overleg met de Eigenaar. Artikel 5 lid 1 onder a van de AVL is derhalve niet van toepassing."

5. *de akte van vestiging erfdienstbaarheden, op drie juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli daarna in het register hypotheken 4, in deel 52617 nummer 57, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*

*"**Definities***

Artikel 1

***1.1** In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):*

*1) **Gemeente**: De gemeente Tilburg.*

*2) **PVO**: PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V., kantoor houdende te 's-Gravenhage.*

*3) **Registergoed-Gemeente-1**: Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Heuvelring, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11716, groot vijftig centiaren.*

*4) **Registergoed-Gemeente-2**: Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, groot drieënzeventig centiaren.*

*5) **Registergoed-PVO**: Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).*

*6) **Tekening**: De tekening opgemaakt door de Gemeente de dato vijfentwintig juni tweeduizend zeven met titel "Tekening bijlage Artikel 4", welke tekening aan deze akte wordt gehecht.*

***1.2** (enzovoorts)*

Vestiging erfdienstbaarheid van vluchtweg

Artikel 3

***3.1** Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de Gemeente hierbij en aanvaardt PVO hierbij ten laste van het Registergoed- Gemeente-1 – als dienend erf – ten behoeve van het Registergoed-PVO – als heersend erf – de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat:*

1) de gerechtigde tot het dienend erf een vluchtuitgang heeft welke uitkomt op het dienend erf; en

2) de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf in geval van calamiteiten te voet vluchten over het dienend erf door het hek/traliedeur in de poort op het dienend erf naar het openbaar gebied, de Heuvelring.

***3.2** De erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 wordt verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*

a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend. c) De gerechtigde tot het dienend erf is bevoegd het op het dienend erf in de poort aanwezige hek/traliedeur te vervangen door andere voorzieningen die het dienend erf niet vrij toegankelijk maken voor een ieder, mits de vrije toe- en uitgang voor de gerechtigde tot het heersend erf en de gebruikers van het heersend erf niet wordt belemmerd in geval van calamiteiten. De vrije uitgang als vluchtweg dient zonder sleutels, pasjes of andere soortgelijke voorzieningen mogelijk te zijn.
d) De kosten van aanleg, onderhoud, herstel of vernieuwing van de voorzieningen op het dienend erf komen voor rekening van de gerechtigde tot het dienend erf, onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid voor het veroorzaken van schade aan het dienende erf.
e) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.
***3.3** De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 op nihil.*
Vestiging erfdienstbaarheid van manoeuvreren en schuifhek
Artikel 4
***4.1** Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de PVO hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van een gedeelte van het Registergoed-PVO, welk gedeelte is aangegeven op Tekening met een schuine streeparcering voor de erfdienstbaarheid onder 1) en een kruisarcering voor de erfdienstbaarheid onder 2), – als dienend erf – en ten behoeve van het Registergoed-Gemeente-2 – als heersend erf – de navolgende erfdienstbaarheden:*
1) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf mag manoeuvreren met personen en personenauto's boven het dienend erf; stallen is uitdrukkelijk uitgesloten;
2) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf gebruik een schuifhek heeft en houdt boven het dienend erf zoals aangegeven op de Tekening.
***4.2** De erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 worden ieder verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:*
a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.
c) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.
***4.3** De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 op nihil."*

VOLMACHT VASTSTELLING TENIETGAAN EN/OF AFSTAND ERFDIENSTBAARHEDEN

Considerans

Met betrekking tot het verkochte zijn diverse erfdienstbaarheden ten laste en ten behoeve van percelen rond/op/om het Pieter Vreedeplein te Tilburg gevestigd. Deze erfdienstbaarheden zijn gevestigd met het oog op situaties uit het verleden die nu niet meer aanwezig zijn en zijn dus nu niet meer actueel. Met de de eigenaren van de buurtpercelen die betrekking hebben op voormelde erfdienstbaarheden is verzocht mee te werken aan vaststelling tenietgaan casu quo afstand van deze erfdienstbaarheden. PVO is dus voornemens deze vaststelling tenietgaan casu quo afstand te bewerkstelligen maar kan nog niet garanderen dat dit bewerkstelligd wordt.

Volmacht

Kopende partij geeft hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Lexence notarissen te Amsterdam om mede namens kopende partij een notariële akte te ondertekenen, waarbij onder meer kopende partij vaststelt het tenietgaan van casu quo afstand doet casu quo afstand aanvaardt van diverse erfdienstbaarheden die zagen op de oude situatie met betrekking tot het Pieter Vreedeplein te Tilburg, en voorts om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigde in verband met de hiervoor vermelde vaststelling tenietgaan casu quo afstand casu quo aanvaarding afstand van de erfdienstbaarheden nuttig of noodzakelijk acht.

VOLMACHT WIJZIGEN SPLITSING / VUILCONTAINERS

1. In de koopovereenkomst is voor kopende partij de verplichting opgenomen om mee te werken aan het wijzigen van één of meer akten van splitsing, als dat nodig mocht zijn om de akten in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ten tijde van de oplevering van het complex Pieter Vreedeplein te Tilburg.

Volmacht

Kopende partij geeft hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Lexence notarissen te Amsterdam om mede namens kopende partij één of meer notariële akten te ondertekenen waarbij de hiervoor voormelde akte(n) van (onder-)splitsing als dat nodig mocht blijken te zijn in overeenstemming word(t)(en) gebracht met de situatie waarin het complex zich ten tijde van de oplevering zal bevinden en voorts om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigde in verband met de hiervoor vermelde wijziging nuttig of noodzakelijk acht.

*2. Bij het complex Pieter Vreedeplein ontbreekt een opstelplaats voor de vuilcontainers op de openbare straat of begane grond van het gebouw grenzend aan de openbare straat. In de koop-/aannemingsovereenkomst is in verband daarmee voor kopende partij de verplichting opgenomen er aan mee te werken, dat het bestuur van de vereniging van eigenaars van de woningen een overeenkomst kan sluiten en gesloten houdt met een publieke of private partij waardoor het vuilnis uit de vuilcontainers wordt afgevoerd zonder overlast op de openbare straat bijvoorbeeld door het ophalen van de vuilcontainers en het

direct terugplaatsen van de vuilcontainers in de containerruimten van het gebouw). Kopende partij geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan het bestuur van de vereniging van eigenaars van de woningen om een zodanige overeenkomst te sluiten en voor het overige, als dat nodig zou zijn, mee te werken aan regelingen terzake het vuilnis."

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet - dan wel later dan de akte onder 1.4 (eerste gedachtestreepje) gemeld - zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.
Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de 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). De 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 de 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).

<u>Publiekrechtelijke rechten en beperkingen</u>

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BKR-PB).
De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.
De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

<u>Opkoopbescherming</u>

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Tilburg in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Tilburg.

<u>Appartementensplitsingen</u>

- de percelen grond met het daarop bevindende gebouwencomplex is eerst gesplitst in hoofdappartementsrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten. Een

afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 166. Bij deze hoofdsplitsing in appartementsrechten is het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 7, ontstaan;

- het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 7, is vervolgens gesplitst in onderappartementsrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van ondersplitsing in appartementsrechten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 168. Bij deze ondersplitsing in appartementsrechten is het onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 13, ontstaan;
- het onder-onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 13, is vervolgens gesplitst in onder-onderappartementsrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van ondersplitsing in appartementsrechten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 171. Bij deze onder-ondersplitsing in appartementsrechten is het Registergoed ontstaan; en
- Bij de akte van onder-ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: 'Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen Complex PVP Pieter Vreedeplein 88-96 en 132-148 te Tilburg', gevestigd te Tilburg, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging kan handelen onder de naam V.v.E. Pleinwoningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17280196.

<u>Verklaring vereniging van eigenaars</u>

Er is van het bestuur van de voornoemde vereniging van eigenaars ontvangen een verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waaruit kan worden opgemaakt:

1. welke bijdragen de Eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 BW de Koper aansprakelijk is.

2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar, die daar tevens als enig staat ingeschreven.
Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding – niet ingeroepen

De Hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.
De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de eventuele huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.
Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die bestaan en in zijn bezit komt/komen. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is zal zijn of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar 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 de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;

- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.
Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.
Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotaris te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

b. De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht, zoals herleidbaar uit de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 BW: duizend driehonderd drieënzeventig euro en drie eurocent (€ 1.373,03) per één april tweeduizend vijfentwintig (01-04-2025). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn.
Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.

c. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document ''objectinformatie'' als gepubliceerd op de Website.
Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.
Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

<u>Reservefonds</u>

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt per vierentwintig maart tweeduizend vijfentwintig (24-03-2025) volgens verklaring van de administrateur van de VvE honderd eenendertigduizend honderd drieënnegentig euro en tien eurocent (€ 131.193,10); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt vierduizend vijfhonderd zesentwintig euro en zestien eurocent (€ 4.526,16).
Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de administrateur opgegeven bedragen.

AANVULLING OP DE AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.

d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
  een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
  de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
  de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl*:
  de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
  het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris*:
  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
- zorg draagt dat 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) vermelde(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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, vervalt het recht op inzetpremie.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet er voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;

- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:
De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemd recht tot een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers van het kadaster.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger 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.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de Notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is vijftien mei tweeduizend vijfentwintig (15-05-2025).

5.4 Verzoekschriftprocedure

a. De Verkoper, de Eigenaar en de Beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te 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 de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemd recht tot een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlagen

Aan de Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van Verkoper; en

Bijlage 2: de verklaring van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.
WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.
Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.
Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om elf uur en twee minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46671_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Pieter Vreedeplein 134 - 22 mei 2025.pdf

VDB NOTARISSEN

Veilingkosten Pieter Vreedeplein 134 te Tilburg

Bij veiling op 22 mei 2025
De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 6.388,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 7 mei 2025)
Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.
De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 6.987,-.

Daarnaast is de koper na zijn verkrijging in de veilingprocedure tezamen met zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars (VVE), door de administrateur per 1 april 2025 opgegeven als € 1.373,03; Tevens is de koper wegens zijn toetreding tot de vereniging van eigenaars mogelijk een bedrag aan de administrateur van de VVE verschuldigd. Dat bedrag is thans niet bekend. Achterstallige bedragen en (eventuele) toetredingskosten worden in de notariële nota van afrekening ten laste van de koper opgenomen.

NIET inbegrepen zijn:
1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie (behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper);
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 735,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 210,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren.
   Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 3.500,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.