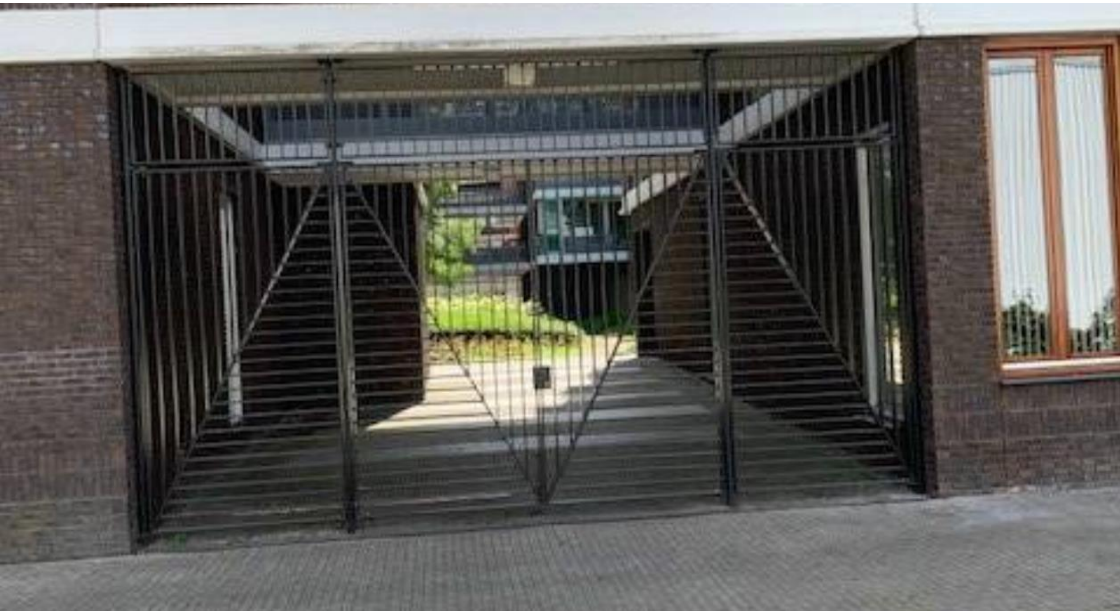


Onderwijsboulevard 382, 5223DP 'S- HERTOGENBOSCH (44923)



Appartement
het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, een berging in de stallingsruimte en verder toebehoren



Beschrijving

het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, een berging in de stallingsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 5223 DP 's-Hertogenbosch, Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 382

5223 DP

's-Hertogenbosch

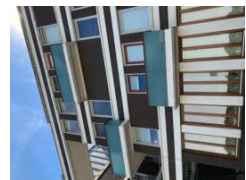
Onderwijsboulevard 382

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 17 september 2020
Inzet	donderdag 17 september 2020 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 17 september 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	mevrouw A.G.H. Hansum

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	0
Kamers	0
Woonoppervlakte	0 m ²
Woninginhoud	0 m ³







Soort eigendom

Gebruik

Onbekend

Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F, complexaanduiding 2662-A, appartementsindex 59

Financieel

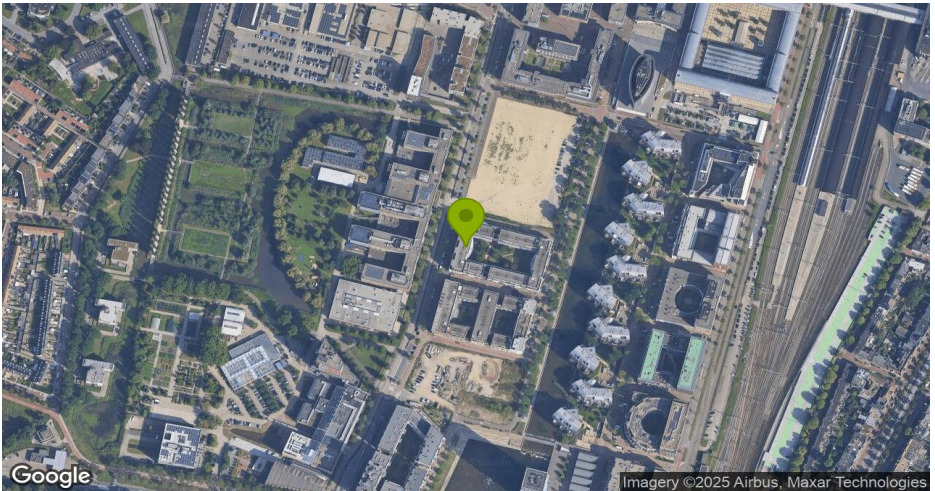
Lasten

Inzetpremie

1% van de inzetsom

Indicatie kosten veiling

€ 5.212,00 (per 17-08-2020 om 11:00 uur)
incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele ontruiming en diversen kosten (per 17-08-2020 om 11:00 uur)



Kadastrale kaart

44923-kadastralekaart5223Onderwijsboulevard.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: jazzroessen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2641	
	Vorstlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			

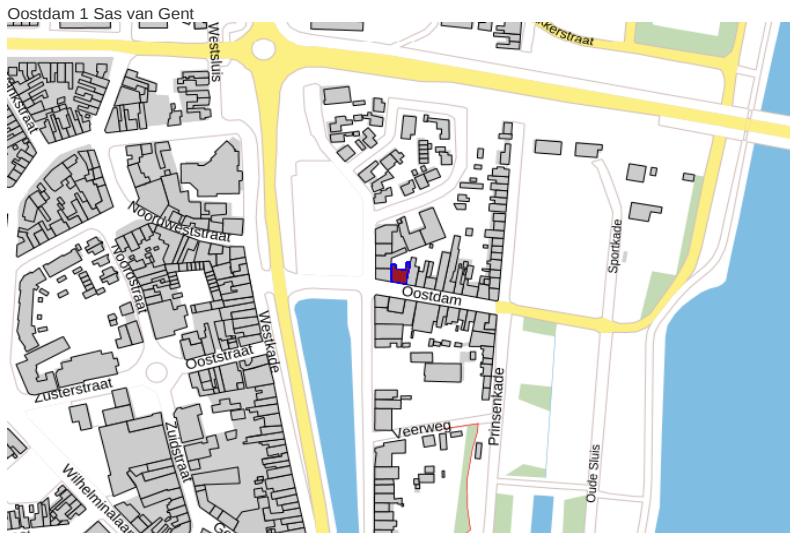
Bijlage

44923_07-07-2020 BAG pdf.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)



Pand

ID	0715100000012810
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1948
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	06-04-2016
Documentdatum	04-04-2016
Documentnummer	186477
Mutatiedatum	06-04-2016

Verblijfsobject

ID	0715010000027552
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie, woonfunctie
Oppervlakte	195 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	06-04-2016

Documentdatum 04-04-2016
Documentnummer 186477
Mutatiedatum 06-04-2016
Gerelateerd hoofdadres 0715200000027552
Gerelateerd pand 0715100000012810
Locatie x:044309.601, y:361103.801

Nummeraanduiding

ID 0715200000027552
Postcode 4551CH
Huisnummer 1
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 18-06-2010
Documentdatum 18-06-2010
Documentnummer 2010-15917
Mutatiedatum 18-10-2010
Gerelateerde openbareruimte 0715300000000891

Openbare Ruimte

ID 0715300000000891
Naam Oostdam
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 17-11-2009
Documentdatum 17-11-2009
Documentnummer 3150
Mutatiedatum 18-10-2010
Gerelateerde woonplaats 1134

Woonplaats

ID 1134
Naam Sas van Gent
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 21-10-2004
Documentdatum 21-10-2004
Documentnummer 2004-13511
Mutatiedatum 18-10-2010

Bronhouder

ID 0715
Naam Terneuzen

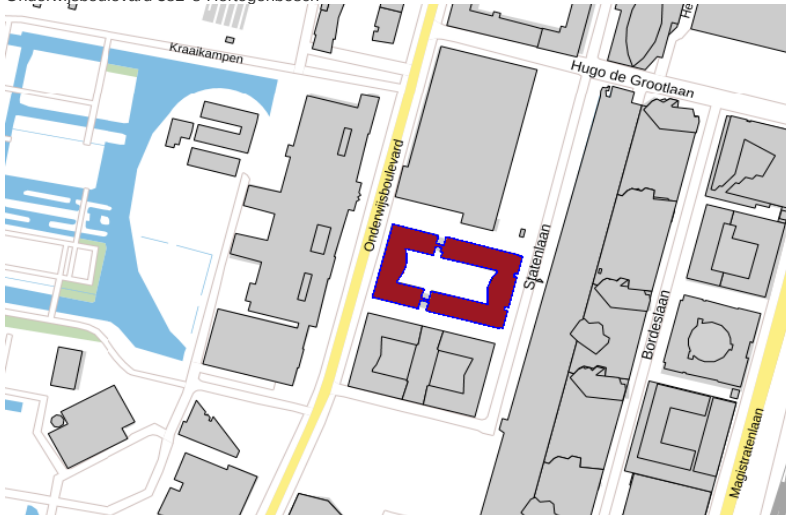
Bijlage

44923_BAG Onderwijsboulevard 382.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Onderwijsboulevard 382 's-Hertogenbosch



Pand	
ID	0796100000208796
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2007
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2010
Documentdatum	25-03-2010
Documentnummer	SOB0413660-B06
Mutatiedatum	10-11-2010
Verblijfsobject	
ID	0796010000317430
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	59 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	04-09-2019

Documentdatum	04-09-2019
Documentnummer	9302402
Mutatiedatum	04-09-2019
Gerelateerd hoofdadres	0796200000317429
Gerelateerd pand	0796100000208796
Locatie	x:148114.353, y:411046.663

Nummeraanduiding

ID	0796200000317429
Postcode	5223DP
Huisnummer	382
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	08-01-2007
Documentdatum	08-01-2007
Documentnummer	gem73634(20070108)
Mutatiedatum	10-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0796300000200513

Openbare Ruimte

ID	0796300000200513
Naam	Onderwijsboulevard
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-08-2015
Documentdatum	11-08-2015
Documentnummer	5134599
Mutatiedatum	13-08-2015
Gerelateerde woonplaats	1595

Woonplaats

ID	1595
Naam	's-Hertogenbosch
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-2019
Documentdatum	01-01-2019
Documentnummer	8618907
Mutatiedatum	10-01-2019

Bronhouder

ID	0796
Naam	's-Hertogenbosch

Bijlage

44923_Bodemloketrapport Onderwijsboulevard 382 .pdf

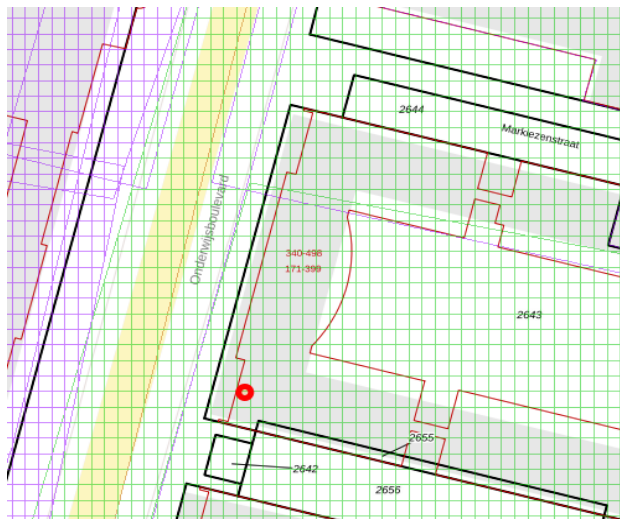


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

DB079602190
ONDERWIJSBOULEVARD 256 (KUNSTACADEMIE)

Datum: 07-07-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

DB079602190 ONDERWIJSBOULEVARD 256 (KUNSTACADEMIE)

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	ONDERWIJSBOULEVARD 256 (KUNSTACADEMIE)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	DB079602190
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA079601361
Adres:	Onderwijsboulevard 256 'S-HERTOGENBOSCH
Gegevensbeheerder:	's-Hertogenbosch

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	uitvoeren NO.
Omschrijving:	Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
drukkerij (algemeen) (2222)	1993	onbekend
timmerwerkplaats (4542)	1993	onbekend
lasinrichting (285202)	1993	onbekend
smederij (287504)	1993	onbekend
technische school (80222)	1987	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NVN 5740			1998-01-01
Verkennd onderzoek NEN 5740	Heidemij Advies	632/zf96/5613/36016-1	1996-06-03
Verkennd onderzoek	Oranjewoud	8245-43284	1993-10-18

NVN 5740			
Nader onderzoek			1992-01-01
Verkennd onderzoek NVN 5740			1991-01-01
Verkennd onderzoek NVN 5740			1991-01-01

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
T: (073) 6155155
E: bodem@s-hertogenbosch.nl

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

44923_gemeente ontvangen informatie WKPB.pdf

Verzonden: omgevingsloket <omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl>
woensdag 8 juli 2020 12:02

Onderwerp: Onderwijsboulevard 382

De BPR code BPR 0001433 staat voor:
Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (WKPB)

Informatie met betrekking tot de beperking BPR0001433 (Huisvestingswet/Huisvestingsverordening)

Op woonruimten met een woz-waarde beneden € 225.000,= ligt nu deze beperking.

De beperking is alleen van toepassing bij de panden waar onttrekking, kamerbewoning, samenvoeging of splitsing gaat plaatsvinden.

In dat geval is er op basis van de Huisvestingsverordening vergunning vereist.

Met vriendelijke groet,

VTH/Omgevingswet medewerker Omgevingsloket | afdeling VTH Omgevingswet | gemeente 's-Hertogenbosch |
| 073-615 5818 |
| Postbus 12345 | 5200 GZ 's-Hertogenbosch | www.s-hertogenbosch.nl

 twitter.com/shertogenbosch

 facebook.com/Gemeente.shertogenbosch

 [Gemeente 's-Hertogenbosch op LinkedIn](#)

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 17:25

Onderwerp: FW: Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch

Geachte heer, mevrouw,

op navolging van onderstaande mail nog de volgende vraag:

bij het Kadaster staat vermeld bij Publiekrechtelijke beperking Landelijke voorziening Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014.
Betrokken gemeente 's-Hertogenbosch afkomstig uit stu BRP0001433 ingeschreven op 6-12-2017.

Kunt u aangeven wat dit precies inhoudt.

Met vriendelijke groet,

Van: omgevingsloket <omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl>
Verzonden: woensdag 8 juli 2020 11:59
Onderwerp: Onderwijsboulevard 382 's-Hertogenbosch

Zover in ons bouwregistratiesysteem is nagegaan, is er geen aanschrijving bekend op dit adres. (antwoord op 1)
 2 is nvt.
 3 voorkeursrecht gemeente wordt opgevraagd en volgt.
 4 bouwtekeningen kunt u opvragen via onze website:
 I.v.m. administratieve lastenvermindering is besloten om het opvragen van archiefstukken te digitaliseren.
 U kunt een digitaal aanvraagformulier via de website <https://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/vergunning-of-melding/omgevingsvergunning.html> invullen en na betaling wordt uw aanvraag in behandeling genomen.
 5 Deze Info haalt u uit de vergunningen
 6 Op welke subsidie doelt u?
 7 Bodem is afzonderlijk aan u bekend gemaakt.

Met vriendelijke groet,

VTH/Omgevingswet medewerker Omgevingsloket | afdeling VTH Omgevingswet | gemeente 's-Hertogenbosch |
 | 073-615 5818 |
 | Postbus 12345 | 5200 GZ 's-Hertogenbosch | www.s-hertogenbosch.nl

 twitter.com/shertogenbosch
 facebook.com/Gemeente.shertogenbosch
 [Gemeente 's-Hertogenbosch op LinkedIn](#)

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 17:19

Onderwerp: Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed aan de **Onderwijsboulevard 382 te 5223 PD -s-Hertogenbosch**, kadastraal bekend gemeente **'s-Hertogenbosch**, sectie **F** complexaanduiding **2662-A**, appartementsindex **59** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik gaarne **een kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.

- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.
- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Notarieel secretaresse



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponceerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

Dit bericht is alleen voor de geadresseerde. Hebt u dit bericht onterecht ontvangen? Laat u dit dan weten aan de afzender. Verwijderd u het bericht dan ook uit uw postbus. De gemeente 's-Hertogenbosch is zo zorgvuldig mogelijk bij het voorkomen van virussen. U dient zelf te controleren of er geen virussen in de bijlage(n) zitten.

Gemeente 's-Hertogenbosch <https://www.s-hertogenbosch.nl>

Verzonden: woensdag 8 juli 2020 10:10

Onderwerp: [Mogelijk Spam] FW: Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch

Bijlagen: Paleiskwartier deellocatie E1 evaluatierapport hoofdtekst en deel vd bijlagen.pdf

Categorieën: Opgeslagen bij dossier

U heb diverse vragen gesteld over in aanhef genoemd adres, gericht aan de afdeling Leefomgeving. Het juiste adres voor deze vraag is ons omgevingsloket: omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl (073) 615 57 77. Ik heb vragen doorgestuurd naar dit loket. Zij zullen eventueel deelvragen weer bij desbetreffende afdeling leggen.

Uw vraag 7 wordt door onze afdeling Leefomgeving beantwoord, en kan ik u hieronder al wel meegeven.

Het terrein waar het appartementencomplex aan de Onderwijsboulevard ligt, stond bekend als Paleiskwartier deellocatie E1.

Deellocatie E1 is onderdeel van een groter gebied. De sanering voor het gehele gebied is nog in uitvoering, met name grondwatersanering. (daarom is op Bodemloket nog "in uitvoering" vermeld).

Specifiek voor deellocatie E1, dus ook Onderwijsboulevard 382, geldt dat het terrein afdoende gesaneerd is voor de functie woningbouw, conform saneringsplan. (zie rood kader, blz 22 evaluatierapport) Een deel van het saneringsverslag is bijgevoegd (hoofdtekst+belangrijkste bijlagen).

Desgewenst kan ik meer onderliggende rapporten mailen (compleet saneringsverslag, saneringsplan, diverse onderzoeksrapporten).

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

Teamleider bodem | afdeling Leefomgeving | gemeente 's-Hertogenbosch |
 | 073-6155761 | | Postbus 12345 | 5200 GZ 's-Hertogenbosch
 | | www.s-hertogenbosch.nl
twitter.com/shertogenbosch | facebook.com/Gemeente.shertogenbosch | Gemeente 's-Hertogenbosch op LinkedIn

Dit bericht is alleen voor de geadresseerde. Hebt u dit bericht onterecht ontvangen? Laat u dit dan weten aan de afzender. Verwijldert u het bericht dan ook uit uw postbus. De gemeente 's-Hertogenbosch is zo zorgvuldig mogelijk bij het voorkomen van virussen. U dient zelf te controleren of er geen virussen in de bijlage(n) zitten.
 Gemeente 's-Hertogenbosch <https://www.s-hertogenbosch.nl>

Evaluatierapport Paleiskwartier 's-Hertogenbosch

Grondsanering locatie E1

Definitief

ARCHIEF EXEMPLAAR

12 JAN 2007

S.V.P. RETOURNEREN AAN SZ/DZ/P&A

		's-Hertogenbosch	
B&W		DIR.	
12 JAN. 2007			
CLASS:		NR.:	
ORG. OND.			

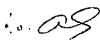
Gemeente 's-Hertogenbosch
afdeling Milieu

Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 22 december 2006

Verantwoording

Titel : Evaluatierapport Paleiskwartier 's-Hertogenbosch
Projectnummer : 195252
Referentienummer : 195252.ehv.220.R002
Revisie : 1
Datum : 22 december 2008

Auteur(s) :
E-mail adres :
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Zernikestraat 17
 5612 HZ Eindhoven
 Postbus 1265
 5602 BG Eindhoven
 T +31 40 265 12 11
 F +31 40 244 37 97

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Gevalsdefinitie	5
1.3	Aanleiding en doel van de sanering	5
1.4	Kwaliteitsborging	6
1.5	Opbouw van rapport	6
2	Beschikbare gegevens	7
2.1	Terreinsituatie	7
2.2	Uitgevoerde onderzoeken	7
2.3	Verontreinigingssituatie	8
2.3.1	Verontreinigingssituatie grondwater	8
2.3.2	Verontreinigingssituatie grond	8
2.4	Bodemopbouw	9
2.5	Saneringsurgentie	9
3	Kader sanering en organisatie	10
3.1	Doelstelling	10
3.2	Uitgangspunten	10
3.3	Fasering	11
3.4	Betrokken partijen	12
3.5	Meldingen en vergunningen	12
4	Werkzaamheden grondsanering	13
4.1	Voorbereidende werkzaamheden	13
4.2	Veiligheid	13
4.3	Saneringswerkzaamheden	13
4.3.1	Ontgraving	13
4.3.2	Controlebemonsteringen	14
4.3.3	Depot bemonstering	15
4.3.4	Watermonster	16
4.4	Overzicht hoeveelheden	16
4.5	Aanvulling	16
4.6	Afwijkingen plan van aanpak	16
5	Werkzaamheden grondwater	20
5.1	Grondwateronttrekking	20
6	Conclusies	22

Inhoudsopgave (vervolg)

Bijlagen

Bijlage 1

Topografische ligging

Bijlage 2

Kadastrale kaart

Bijlage 3

Overzichtstekening huidige situatie

Bijlage 4

Overzichtstekening verontreinigingssituatie o.b.v. onderzoek Aveco de Bondt 2005

Bijlage 5

Overzichtstabel analyseresultaten

Bijlage 6

Boorprofielen incl. legenda

Bijlage 7

Overzichtstekeningen saneringswerkzaamheden

Bijlage 8

Notities t.b.v. toelichting/aanpassing Plan van Aanpak, Royal Haskoning 2006

Bijlage 9

Overzicht afgevoerde hoeveelheden

Bijlage 10

Analysecertificaten Alcontrol grondsanering

Bijlage 11

Analysecertificaten Alcontrol grondwatersanering

Bijlage 12

Foto's saneringswerkzaamheden

Bijlage 13

Kwaliteit aanvulzand

Bijlage 14

Kopie resultaten controlebemonstering NIPA

Bijlage 15

Kwaliteitsborging

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch, is door Grontmij Nederland bv de milieukundige begeleiding verzorgd voor de grondsanering van een verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (verder: VOCI) en minerale olie op een terrein aan de Statenlaan te 's-Hertogenbosch.

Ter plaatse van locatie E binnen het Paleiskwartier bevindt zich een verontreiniging met VOCI en minerale olie in de grond en het grondwater. De sanering van de verontreiniging vindt gefaseerd plaats. Locatie E1 betreft het noordelijk deel van de verontreiniging en locatie E2 het zuidelijk deel van de verontreiniging.

Het onderhavige rapport beschrijft de saneringswerkzaamheden binnen de deellocatie E1, verricht in de periode van december 2005 t/m maart 2006.

De verontreiniging op het zuidelijk deel van locatie E (deellocatie E2) was reeds gesaneerd bij aanvang van de huidige werkzaamheden (Evaluatierapport grondsanering VOCI's deellocatie E2 Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, Aveco de Bondt, 17 januari 2005, projectnr. 043.329.06). Op locatie E2 was ten tijde van de sanering het gebouw 'Prinsenhof I' in aanbouw. Tevens was gestart met een grondwatersanering op locatie E (1 en 2), waarbij aanzienlijke concentraties VOCI zijn verwijderd (gemiddelde influent-concentratie totaal-voci: 500 µg/l, gemiddelde influent-concentratie per: 94 µg/l, interventiewaarde per: 40 µg/l, gemiddelde influent-concentratie tri: 53 µg/l, interventiewaarde tri: 500 µg/l).

De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd door KWS. De directievoering is uitgevoerd door Royal Haskoning. De milieukundige begeleiding en het dagelijks toezicht is uitgevoerd door Grontmij Nederland BV.

1.2 Gevalsdefinitie

Uit de betreffende bodemonderzoeken is gebleken dat op het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Hertogenbosch, Sectie F, nummer 2643 en 2646 (vml. nr. 2176), een grond- en grondwaterverontreiniging met VOCI en minerale olie aanwezig is. Gezien de concentraties en de omvang van de verontreinigingen en de aanwezige actuele (verspreidings)risico's is sprake van een urgent geval van ernstige bodemverontreiniging.

1.3 Aanleiding en doel van de sanering

Aanleiding tot de sanering vormen de licht tot sterk verhoogde gehalten aan VOCI, minerale olie en vluchtige aromaten in de bodem ter plaatse van deellocatie E1.

Doel van de sanering is het zoveel mogelijk, maar kosteneffectief verwijderen van de verontreiniging met VOCI en minerale olie in de grond, waarbij het risico op verspreiding tot een minimum wordt teruggebracht.

Aan de sanering ligt een beschikking ten grondslag, afgegeven door de provincie Noord-Brabant onder nummer 643334, d.d. 26 oktober 1999 ten behoeve van het voornemen om de bodem in fasen en functioneel te saneren.

Inleiding

1.4 Kwaliteitsborging

Grontmij wil met haar producten en diensten zo goed mogelijk aan de behoeften, doelstellingen en eisen van haar opdrachtgevers voldoen. Voor het bewijsbaar en zichtbaar maken van de kwaliteit (kwaliteitsborging) beschikt Grontmij over een kwaliteitssysteem. Dit kwaliteitssysteem is er mede op gericht de individuele kennis, kunde en activiteiten van de medewerkers zodanig te organiseren en af te stemmen, dat de kwaliteit van de gezamenlijk tot stand gebrachte producten en diensten zo goed mogelijk beheerst en gewaarborgd worden.

De wijze waarop de kwaliteit van de door Grontmij uitgevoerde onderzoeken en gegeven adviezen wordt gewaarborgd, is vermeld in bijlage 15.

1.5 Opbouw van rapport

In het rapport wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- verontreinigingssituatie (hoofdstuk 2);
- organisatie (hoofdstuk 3);
- beschrijving werkzaamheden grond (hoofdstuk 4);
- beschrijving werkzaamheden grondwater (hoofdstuk 5);
- conclusies en samenvatting (hoofdstuk 6).

2 Beschikbare gegevens

2.1 Terreinsituatie

De huidige saneringslocatie ligt binnen het Paleiskwartier tussen de Statenlaan, de Onderwijsboulevard, locatie EZ en de Kunstacademie. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden lag de locatie braak. In het verleden stonden drie woningen aan de Statenlaan. Deze waren voorafgaand aan de sanering reeds gesloopt. Tevens is een deel van de Kunstacademie (gelegen binnen de huidige saneringslocatie) gesloopt. Alle kabels en leidingen zijn verwijderd.

De saneringslocatie maakt deel uit van deellocatie E1 op het Paleiskwartier. Op deze locatie wordt het gebouw 'Prinsenhof II' gerealiseerd. In het verleden was op de locatie het bedrijf 'Remmington' gevestigd.

In bijlage 1 is de regionale ligging van het terrein weergegeven. In bijlage 3 is een detailtekening van de saneringslocatie opgenomen. De kadastrale gegevens van de locatie zijn opgenomen in bijlage 2. Onderstaande tabel 2.1 geeft een overzicht van de algemene gegevens van de gesaneerde percelen.

Tabel 2.1: algemene gegevens saneringslocaties

Locatie:	E1
Adres:	Statenlaan / Onderwijsboulevard
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Kadastrale gegevens:	's-Hertogenbosch, sectie F, nr. 2643 + 2646 (vml. 2176)
Eigenaar:	BV Paleiskwartier
x-coördinaat	148,18
y-coördinaat	411,04
Huidig gebruik:	Bouwtrein
Toekomstig gebruik:	Bebouwing

2.2 Uitgevoerde onderzoeken

Voorafgaand aan de sanering zijn op de locatie diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft IWACO (inmiddels Royal Haskoning) vervolgens een saneringsplan opgesteld voor het plangebied Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch. In dit saneringsplan (saneringsplan Wolfsdonken-Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, Iwaco, d.d. 23 juni 1999, kenmerk 3368360) zijn onder meer de werkzaamheden beschreven die samenhangen met het saneren van grond en grondwater.

Directe aanleiding voor het saneringsplan was de voorgenomen ontwikkeling c.q. herstructurering van het bedrijventerrein 'De Wolfsdonken' tot de nieuwe stadswijk 'Paleiskwartier'. De beschreven saneringsmaatregelen zijn afgestemd op de nieuwe bestemming van het gebied. Er is sprake van een functionele, gefaseerde sanering.

In het saneringsplan zijn saneringsmaatregelen uitgewerkt voor het grondwater met name voor de verontreiniging door vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Tevens zijn maatregelen uitgewerkt voor de aanwezige verontreinigingen met o.a. minerale olie en vluchtige aromaten in de bodem.

Beschikbare gegevens

De saneringswerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd, waarbij afstemming op de bouwactiviteiten plaatsvindt. Wijzigingen in de bouwplanning hebben derhalve consequenties voor de planning van de saneringswerkzaamheden.

Voor een meer uitgebreide beschrijving over de grondwaterkwaliteit wordt verwezen naar het concept-rapport "verontreinigingssituatie grondwater paleiskwartier", Royal Haskoning, d.d. 28 november 2004.

In juni 2005 is de verontreiniging ter plaatse van locatie E2 grotendeels gesaneerd. De uitgevoerde werkzaamheden zijn beschreven in het evaluatierapport "grondsanering VOCI's deellocatie E2 Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch", Aveco de Bondt, d.d. 17 januari 2005, projectnummer 043.329.06.

In februari 2005 is een nader onderzoek uitgevoerd naar de actuele verontreinigingssituatie met VOCI's op deellocatie E1 Paleiskwartier (Nader bodemonderzoek VOCI's deellocatie E1 Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, Aveco de Bondt, d.d. 28 februari 2005, werknr. 043.329.01).

2.3 Verontreinigingssituatie

2.3.1 Verontreinigingssituatie grondwater

In grote lijnen kan de verontreinigingssituatie van het grondwater als volgt worden omschreven:

- In het ondiepe freatisch grondwater van deellocatie E1 (ca. 2,5 – 4,0 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten aan VOCI / afbraakproducten, met name aan tetrachlooretheen (verder: per), trichlooretheen (verder: tri), cis-1,2-dichlooretheen (verder: cis) en vinylchloride (verder: vc) De hoogste gehalten in de kern bedragen voor Per 10.000 ug/l, voor tri 2.200 ug/l, voor cis 1.500 ug/l en voor vc 190 ug/l;
- Op een diepte van circa 3,0 – 3,5 meter minus straatniveau (algemeen maaiveld) bevindt zich de oude maaiveldlaag, waarop in de jaren vijftig, om de ontwikkeling van het industrieterrein de Wolfsdonken mogelijk te maken, zand is aangebracht. Deze lemig/humeuze laag heeft een relatief hoge hydraulische weerstand;
- Het gehalte aan per (oorspronkelijk product) in het grondwater is opmerkelijk. Uit de aangetoonde gehalten blijkt dat hier nog relatief weinig natuurlijke afbraak heeft plaatsgevonden. Gelet op het aantreffen van per in relatief hoge concentraties wordt er van uitgegaan dat hier sprake is van een gedeelte van de oorspronkelijke kern van de verontreiniging. De verhoogde gehalten aan oorspronkelijk product manifesteren zich vooral rond het oude maaiveldniveau (3,0 – 3,5 m-straatniveau);
- Direct stroomopwaarts en stroomafwaarts van deellocatie E1 (peilbuizen 712 en 710, respectievelijk 607 en 604) zijn in het diepere grondwaterpakket (> 6 m-straatniveau) licht verhoogde gehalten aan cis, vc en per aangetoond;
- Op grotere diepte (19 m-mv) is bij peilbuis 607 een sterk verhoogd gehalte aan vc (17 ug/l) en een licht verhoogd gehalte aan cis (0,22 ug/l) aangetoond. Overige VOCI zijn niet gemeten;
- Verder stroomafwaarts worden in het diepere grondwater (peilbuizen 604 en 708) met name afbraakproducten (cis en vc) aangetroffen, terwijl het oorspronkelijk product (per) vrijwel niet is aangetoond.

2.3.2 Verontreinigingssituatie grond

Voor de verontreinigingssituatie in de grond verwijzen wij naar het onderzoeksrapport van Aveco de Bondt: "nader onderzoek naar de actuele verontreinigingssituatie met VOCI's op deellocatie E1 Paleiskwartier", Aveco de Bondt, werknr. 043.329.01, d.d. 28 februari 2005. In bijlage 4 is de tekening uit het onderzoek met de verontreinigingssituatie in de grond opgenomen.

Beschikbare gegevens

Op basis van de resultaten van de grondsanering van locatie E2 is de bovengrond niet onderzocht. Tijdens de sanering van locatie E2 zijn in de bovengrond (boven oud-maaiveld) plaatselijk licht verhoogde gehalten aan VOCI aangetroffen. Het onderzoek heeft zich gericht op de kwaliteit van de ondergrond (niveau oude maaiveld).

In de grond zijn met name net boven tot rond het niveau van het oude maaiveld op circa 3,0 – 3,5 meter beneden straatniveau verhoogde gehalten aan VOCI gemeten. Hierbij zijn maximale gehalten aangetroffen aan 5,2 mg/kg ds per op 4m-mv, 0,67 mg/kg ds tri op 4 m-mv, 0,18 mg/kg ds vc op 3,2m-mv en 1,7 mg/kg ds cis op 3,2 m-mv. Deze verhoogde gehalten manifesteren zich met name op het oostelijk deel van E1. Ter plaatse is tevens een grondverontreiniging met minerale olie aangetroffen, welke samenvalt met de VOCI-verontreiniging. De olieverontreiniging wordt gelijktijdig met de VOCI-verontreiniging verwijderd.

In februari 2005 is door Aveco de Bondt een in-situ partijkuring uitgevoerd op de bovengrond (0-2 m-mv) van het westelijk terrein van locatie E1. De keuring is gebaseerd op het Bouwstoffenbesluit en uitgevoerd conform de afspraken voor hergebruik binnen het Paleiskwartier. De resultaten zijn terug te vinden onder "Partijkuring locatie E1, Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, Aveco de Bondt, 14 februari 2005, kenmerk RP-RG/19". De partij is onderverdeeld in twee deelpartijen. Deelpartij 1, gelegen direct tegen de Onderwijsboulevard (meest westelijke partij), wordt geclassificeerd als schone grond. Deelpartij, gelegen tussen deelpartij 1 en de saneringslocatie, wordt na heranalyse op EOX geclassificeerd als categorie 1 bouwstof.

2.4 Bodemopbouw

Voor uitgebreide informatie over bodemopbouw en geohydrologie wordt verwezen naar het saneringsplan uit 1999. In het kort kan de lokale bodemopbouw als volgt worden beschreven.

Tabel 2.2: bodemopbouw

Diepte (m-straatniveau)	Lithologie
0 tot 3 à 4	Opgespoten zand (matig fijn zand, aangebracht over de gehele locatie 'Wolfsdonken')
3 à 4 tot 4 à 5	Oorspronkelijke bovengrond (humeus lemig zand, lokaal met oerlaag)
4 à 5 tot 16 à 22	Zandlaag onder het oorspronkelijk maaiveld (matig fijn tot matig grof zand)
16 à 22 tot ca. 28	Leemlaag met fijn zand
28 tot 90	Grove grindhoudende zanden (eerste watervoerend pakket)
Dieper dan 90	Ondoorlatende basis van het eerste watervoerend pakket

De grondwaterstand varieert tussen de 3 en 4 meter minus straatniveau. Het grondwater stroomt in noordelijke richting. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.5 Saneringsurgentie

In het saneringsplan (1999) is aangegeven dat de VOCI verontreiniging een risico voor verspreiding vormt. Humane en ecologische risico's zijn toendertijd niet aangetoond. Met de actuele gegevens van deellocatie E1 (onderzoek Aveco de Bondt 2005) is opnieuw vastgesteld dat geen sprake is van actuele humane risico's.

3 Kader sanering en organisatie

De grondsanering is uitgevoerd op basis van het “saneringsplan Wolfsdonken-Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, Iwaco, d.d. 23 juni 1999, kenmerk 3368360” en het “Plan van Aanpak voor deellocatie E1 Paleiskwartier, Royal Haskoning, d.d. 16 december 2005, notitie 9R1169”.

3.1 Doelstelling

Het saneringsplan uit 1999 vormt het kader voor de te treffen maatregelen. De saneringsdoelstelling en terugsaneerwaarden uit het saneringsplan (1999) blijven onveranderlijk van kracht. Hierbij is rekening gehouden met het landelijk beleid (o.a. BEVER; “Van Trechter naar Zee” en “Doorstart A5”) en het gemeentelijk beleid.

Ten aanzien van de verontreiniging met VOCI en minerale olie houdt dit in dat:

- De verontreiniging zoveel mogelijk (kosteneffectief) verwijderd dient te worden;
- Het risico van verspreiding tot een minimum moet worden teruggebracht.

Het is daarbij niet per definitie noodzakelijk om alle verontreiniging te verwijderen, gezien het optreden van natuurlijke afbraak. Kosteneffectiviteit en saneringsrendement bepalen of volledige verwijdering van VOCI en minerale olie moet plaatsvinden met actieve maatregelen (dus anders dan natuurlijke afbraak).

3.2 Uitgangspunten

Voor de sanering van de VOCI en minerale olie verontreiniging op deellocatie E1 zijn de volgende uitgangspunten/randvoorwaarden gehanteerd:

- De werkzaamheden richten zich op de verontreiniging in de grond en het freatisch grondwater;
- Er wordt geen schade veroorzaakt aan infrastructuur en bouwwerken;
- Het te ontgraven terreindeel is vrij van bebouwing en bestrating;
- Er zijn geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk;
- De aanwezige kabels en leidingen zijn geïnventariseerd en liggen, voor zover bekend, buiten de saneringslocatie;
- De aanpak van de verontreinigingen wordt zoveel als mogelijk afgestemd op de bouwplanning van Prinsen Hof;
- De locatie wordt na afloop van de sanering ingericht met een gebouw met parkeerkelder;
- De aanlegdiepte van de parkeerkelder is 2,0 meter beneden toekomstig straatniveau;
- De verontreiniging met VOCI en minerale olie in de oude maaiveldlaag op het oostelijke terreindeel wordt door ontgraving volledig verwijderd;
- Door de ontgraving van de oude maaiveldlaag wordt de verontreiniging met VOCI/afbraakproducten in de grond nagenoeg geheel verwijderd;
- De te ontgraven zandige (boven)grond is deels herbruikbaar op de locatie;
- Het grondwater wordt alleen dan onttrokken wanneer daarmee de gehalten aan VOCI/afbraakproducten kosteneffectief kunnen worden verwijderd;
- De gehanteerde terugsaneerwaarden zoals weergegeven in tabel 3.1 zijn in overleg met het bevoegd gezag aangepast ten opzichte van het Plan van Aanpak locatie E1 (16 december 2005).

Kader sanering en organisatie

- In het plan van aanpak zijn terugsaneerwaarden vermeld voor het oude maaiveld. Toen bleek dat ook de zandige laag boven en onder het oude maaiveld verontreinigd was met VOC1, zijn ook voor de zandige grond terugsaneerwaarden opgesteld.

Tabel 3.1: terugsaneerwaarden locatie E1

Component	Terugsaneerwaarde (mg/kgds) oude maaiveldlaag ¹	Terugsaneerwaarde (mg/kgds) zandige grond ²
Per, tetrachlooretheen	0,01	0,0004 (detectielimiet)
Tri, trichlooretheen	0,1	0,02
Cis1,2 dichlooretheen	0,2	0,04
vinylchloride	0,01	0,002 (detectielimiet)
Minerale olie	100	100

¹ de terugsaneerwaarde voor de oude maaiveldlaag (op een diepte vanaf circa 3-3,5 m-mv tot 4,5 m-mv) is berekend met 10% organische stof.

² de terugsaneerwaarde voor de bovengrond en de onder de oude maaiveldlaag aanwezige zandige grond is berekend met 2% organische stof.

Deze terugsaneerwaarden voor de zandige grond (tabel 3.1) gelden voor het zogenaamde brongebied (zie plan van aanpak). Indien blijkt dat buiten het brongebied binnen locatie E1 (het westelijk deel van de locatie) licht verhoogde gehalten aanwezig zijn met VOC1 zal, conform het saneringsplan een afweging op kosteneffectiviteit plaatsvinden om vast te stellen of deze gehalten volledig verwijderd dienen te worden.

Op basis van de afweging op kosteneffectiviteit is in overleg met het bevoegd gezag besloten de terugsaneerwaarde voor de zandige bovengrond te wijzigen en de Samenstellingswaarde 2 uit het Bouwstoffenbesluit (gecorrigeerd voor 2% humus) toe te passen. Meer informatie hierover kan worden teruggevonden in de notitie N00003 opgesteld door Royal Haskoning (zie bijlage 8) welke tevens is verstuurd aan het bevoegd gezag.

3.3 Fasering

De grondsanering wordt in meerdere fasen uitgevoerd. Fase 1 (locatie E2) ter plaatse van het gebouw Prinsenhof I is reeds uitgevoerd (zie evaluatierapport Aveco de Bondt, locatie E2, 2005). Deze fase richt zich op het terrein waar het gebouw 'Prinsenhof II' wordt gerealiseerd.

Het verontreinigd terreindeel van de kunstacademie (ten noorden locatie E1) wordt in een derde fase gesaneerd. Om schade aan het gebouw van de kunstacademie te voorkomen, wordt onder een talud van 1:1 ontgraven. Vanaf circa 1,5 m-mv (2 meter vanaf de bebouwing) is met behulp van een sleufbekisting gegraven (zie dwarsdoorsnede bijlage 3). Deze reststrook wordt in de toekomst in samenhang met het verontreinigd terreindeel van de kunstacademie gesaneerd. Er wordt in deze reststrook geen infrastructuur (kabels en leidingen) aangebracht die een toekomstige sanering kan belemmeren. Vanaf 2 meter afstand wordt met behulp van een sleufbekisting gewerkt.

Kader sanering en organisatie

3.4 Betrokken partijen

De bij de sanering betrokken partijen zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2: Betrokken partijen

	Partij	Contactpersoon	Adres
Opdrachtgever	Gemeente 's-Hertogenbosch		Postbus 12345 5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
Directievoering	Royal Haskoning bv		Postbus 151 5600 AD NIJMEGEN
Milieukundige begeleiding	Grontmij Nederland bv		Postbus 1255 5602 BG EINDHOVEN
Uitvoerder	KWS Noord-Brabant/Zeeeland		Patrijsweg 7 4791 RV KLUNDERT
Bevoegd gezag	Gemeente 's-Hertogenbosch		Postbus 12345 5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

3.5 Meldingen en vergunningen

In het kader van de werkzaamheden is door het bevoegd gezag een beschikking verleend. Voor aanvang van de werkzaamheden is door de directie/opdrachtgever een startmelding gedaan bij het bevoegd gezag (gemeente 's-Hertogenbosch handhaving).

Bij de werkzaamheden zijn drie grondstromen vrijgekomen. Hiervoor is het afvalstroomnummer 107005101794 (grond met VOC1), nummer 107006101819 (grond/leem met VOC1 en olie) en nummer 107006101829 (grond, verontr. met DDT/DDD) afgegeven. De grond is ingenomen door A&G Milieutechniek te Moerdijk.

Bij het Waterschap Aa en Maas is eind 2004 een vergunning aangevraagd in het kader van de AMvB Lozingenbesluit en zijn bij de provincie en gemeente meldingen verricht in het kader van de Grondwaterwet respectievelijk lozing op het gemeentelijk riool.

Tabel 3.3: Overzicht vergunningen

Vergunningen/ wetgeving	Bevoegd gezag	Datum	Datum vergunning/ melding	Kenmerk
Wet bodembescherming (Wbb)	Provincie Noord-Brabant		26 oktober 1999	643334
Wet Verontreiniging	Waterschap Aa en Maas		25 maart 2005	2004/13252
Oppervlaktewet (Wvo)	Provincie Noord-Brabant		14 december 2004	1046196
Grondwaterwet	Gemeente Den Bosch	19 december 2005	nvt	nvt
Melding start sanering	Waterschap Aa en Maas	30 mei 2005	3 juni 2005	6891/A.L.R. Wesel

Een Klic melding en transportvergunning zijn verzorgd door de aannemer KWS.

4 Werkzaamheden grondsanering

4.1 Voorbereidende werkzaamheden

Voorafgaand aan de daadwerkelijke sanering zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Inrichten werkterrein;
- Verwijderen eventuele obstakels;
- Maatregelen ten behoeve van eventuele kabels en leidingen.

Het terrein is ingericht conform de ARBO publicatie AI-22 van de arbeidsinspectie (werken met verontreinigde grond). Gedurende de saneringswerkzaamheden was op de locatie een schoon/vuil unit en een schaftegelegenheid aanwezig. Tijdens de uitvoering van de sanering zijn rondom de locatie hekken geplaatst. Tevens zijn borden geplaatst met de mededeling 'werken met verontreinigde grond' en/of 'bodemsanering in uitvoering'. In bijlage 3 is tekening met de inrichting van het terrein opgenomen.

Ten aanzien van verkeersmaatregelen wordt gebruik gemaakt van de algemene voorzieningen binnen het Paleiskwartier.

4.2 Veiligheid

Op basis van indicatieve berekeningen is in het saneringsplan vastgesteld dat voor deze sanering de veiligheidsklasse 1F en 2T van toepassing is. De gehanteerde veiligheidsvoorschriften staan beschreven in het saneringsdraaiboek van KWS en de AI-22 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

4.3 Saneringswerkzaamheden

4.3.1 Ontgraving

In december 2005 (19 t/m 22 december) is de sanering van deellocatie E1 gestart. De werkzaamheden in december 2005 bestonden uit het trekken van de drains voor de grondwatersanering (zie tekening bijlage 3) en de ontgraving van de "schone" bovengrond. Na de kerst zijn de werkzaamheden op vrijdag 13 januari 2006 hervat (gereed maken bekisting). Op maandag 16 januari 2006 is gestart met de graafwerkzaamheden. De ontgraving heeft tot dinsdag 7 maart 2006 geduurd. Hierna is gestart met het aanvullen van de put. Vanwege een vorst-periode is de waterzuivering eind januari uitgevallen. Hierdoor is de bemaling stopgezet en hebben de werkzaamheden op 24 en 25 januari tijdelijk stilgelegen.

Voor aanvang van de werkzaamheden zijn een drietal drains gelegd over het terrein voor de toekomstige grondwaterbemaling / -sanering. Hierna is gestart met het ontgraven van de bovengrond. Op basis van het plan van aanpak is deze grond binnen het Paleiskwartier in depot gezet als zijnde schone tot licht verontreinigde grond. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en analysesresultaten is gebleken dat de bovengrond sterk verhoogde gehalten VOCI bevat. Derhalve is de reeds in depot geplaatste bovengrond afgevoerd ter verwerking.

Conform plan van aanpak is de resterende boven- en ondergrond (incl. oud maaiveld) ontgraven. De sterk verontreinigde grond is direct afgevoerd naar A&G. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen grond welke alleen met VOCI verontreinigd was en de grond verontreinigd met VOCI en minerale olie.

Werksaamheden grondsanering

Aan de noordzijde, tegen het gebouw van de Kunstacademie is een sleufbekisting geplaatst op een afstand van ca. 2 meter van de bebouwing.

Tegen de Statenlaan en deellocatie E2 is een talud aangehouden, vanwege de aanwezigheid van een WKO-leiding (warmte/koude opslag leiding).

Aan het einde van de sanering is met name aan de westkant licht verontreinigde bovengrond ontgraven, om de sterk verontreinigde ondergrond te kunnen ontgraven. De licht verontreinigde bovengrond is binnen het Paleiskwartier in depot geplaatst en indicatief onderzocht. Indien bleek dat de grond sterk verhoogde gehalten bevatte, is deze alsnog afgevoerd naar A&G.

Indien uit de putbodembemonstering bleek dat werd voldaan aan de terugsaneerwaarde, is de ontgraving gestaakt. De verontreinigde grond is tot een diepte van maximaal 0,5 meter minus grondwaterspiegel ontgraven. Tegen de Statenlaan is de grond ontgraven tot een diepte van circa 5 m-mv. Richting Onderwijsboulevard liep de ontgravingsdiepte op (ca. 4,5 m-mv aan westkant saneringsput).

Bij de ontgraving werden in het oud maaiveld "sloten" zichtbaar welke waren opgevuld met zand. In het zand van deze "sloten" en dan met name tegen de "slootbodem" werden relatief hogere PID-metingen en analyseresultaten aangetroffen (zie bijlage 3).

Door de gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling handhaving, zijn tegen het einde van de sanering enkele controlemonsters van de putbodems genomen (zie bijlage 14). Uit de bemonsteringen van de milieukundig begeleider van Grontmij bleek dat sprake was van putbodems waarbij de gehalten aan de terugsaneerwaarde voldeden. Uit de toetsing van de "controlemonsters" bleek echter dat niet werd voldaan aan de terugsaneerwaarde voor de component minerale olie. Op basis van deze resultaten heeft de gemeente een herbemonstering uit laten voeren. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De resultaten kwamen overeen met de resultaten van de controlemonsters genomen door de milieukundig begeleider van Grontmij.

In december 2005 is gestart met het ontgraven van de bovengrond van deellocatie E1. De bovengrond is deels in depot geplaatst (tijdelijk depotterrein, tegen Onderwijsboulevard) en deels toegepast om de Statenlaan op te hogen. Het depot bovengrond is indicatief onderzocht. Uit de toetsing van de analyseresultaten (o.a. depot B, zie bijlage 5b) blijkt het depot bovengrond sterk verhoogde gehalten aan per te bevatten. Naar aanleiding van deze resultaten is vervolgens ter controle de ophooggrond ter plaatse van de Statenlaan onderzocht. Uit het controlemonster van de ophooggrond van de Statenlaan (eveneens afkomstig van de bovengrond van locatie E1) blijkt de ophooggrond sterk verhoogde gehalten aan per te bevatten (monster t9, zie bijlage 5c). De ophooggrond is op basis van deze resultaten ontgraven en afgevoerd naar A&G. Middels controlemonsters is aangetoond dat alle ophooggrond is verwijderd.

In bijlage 12 is door middel van foto's een indruk gegeven van de uitgevoerde saneringswerksaamheden.

4.3.2 Controlebemonsteringen
Door de milieukundige begeleider is tijdens de ontgravingswerksaamheden gecontroleerd of het onderliggende traject zintuiglijk schoon was. Tevens zijn door de milieukundig begeleider controlemonsters genomen van de putbodems en putwanden. De controlebemonstering is gebaseerd op de BRL 6000, protocol 6001 (sanering landbodems). In onderstaande tabel 4.1 is de bemonsteringsstrategie verder uitgewerkt.

Werkzaamheden grondsanering

Tabel 4.1: Monsternamestrategie

Verontreiniging	Oppervlakte putbodem (m ²)	Lengte x hoogte putwand (m)	PID metingen per vak	Steekbus	Mengmonster	Analyse
VOCI	200	20 x 2,5	Minimaal 10	Ja/nee ¹	Ja/nee ¹	VOCI ²
Minerale olie	100	20 x 2,5	Nvt	Nee	Ja	Minerale olie GC

¹ Op de plek met de hoogste PID meting wordt een steekbusmonster genomen en een mengmonster samengesteld van de omliggende putbodem (met lagere, gelijkwaardige PID metingen). Indien alle PID metingen geen uitslag geven dan wordt alleen een mengmonster samengesteld.

² In de praktijk zijn geen steekbussen van de putbodems genomen.

VOCI vluchtig en zeer vluchtig (analysecode Alcontrol: VACKZ en CKWV).

Om een beeld te krijgen van de verspreiding van de verontreiniging, zijn gedurende de sanering een aantal tussenmonsters en boringen geplaatst. In bijlage 5, tabellen tussenmonsters en boringen, is aangegeven welke actie op basis van de resultaten is ondernomen (ontgraven en afgevoerd, ontgraven en als categorie 1/2 grond in depot gezet, restverontreiniging of geen actie). In bijlage 6 is een kopie van de boorprofielen opgenomen.

In het algemeen kan worden gesteld dat bij verhoogde gehalten ten opzichte van de terugsaneerwaarde, de grond alsnog is verwijderd. Uitzondering zijn de aangetroffen gehalten in de putwand onder de kunstacademie (VOCI verontreiniging, monster stb3, stb6, stb10, stb50, t16 en t17). In de boringen (boring B1, B2 en B26) in de wand tegen gebouw E2 is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie achtergebleven (zie paragraaf 4.6 en notitie Royal Haskoning). In bijlage 7a en 7b zijn tekeningen met de bovenstaande monsters opgenomen.

Uit de tussenmonsters blijkt o.a. dat de bovengrond van locatie E1 sterk verhoogde gehalten aan VOCI heeft bevat (zie bv. monster t1, t3 en b6).

Indien het vermoeden bestond dat geen verhoogde gehalten in de putbodem of –wand voorkwamen is een eindmonster genomen. Als uit de toetsing bleek dat niet werd voldaan aan de terugsaneerwaarde is een herbemonstering of aanvullende ontgraving uitgevoerd. In de tabel in bijlage 5, tabel putbodem en tabel putwand, is aangegeven wat de codering van de vervolgwand of –bodem is.

In bijlage 7 is een tekening opgenomen waarop de monsternamelocaties en einddieptes van de sanering zijn weergegeven. In bijlage 5 zijn tabellen opgenomen met de analysesresultaten van de controlemonsters getoetst aan de terugsaneerwaarden (zie ook tabel 3.1, terugsaneerwaarden). Voor de diverse analysecertificaten wordt verwezen naar bijlage 10.

4.3.3 Depot bemonstering

Op basis van het plan van aanpak, PID-metingen en resultaten van putwanden/-bodems is grond op locatie in depot geplaatst. In eerste instantie zijn tijdelijke depots aan de westzijde van locatie E1 ingericht. Deze depots zijn regelmatig bemonsterd. Indien op basis van de analysesresultaten bleek dat sprake was van niet-toepasbare grond, zijn de depots alsnog afgevoerd (depots B, depot cyanide, depot H, depot Statenlaan en depot DDT/DDD).

Als uit de toetsing van de analysesresultaten bleek dat sprake was van categorie 1/2 grond, is de grond naar een verzameldepot gebracht. Dit depot bevindt/bevond zich ten zuiden van locatie E2, op het werkterrein van KWS. In totaal is circa 2.300 m³ categorie 1/2 grond in dit depot gereden.

Ter controle is tevens de zandige bodemlaag onder de voormalige depots bemonsterd (indien geen folie als onderafdichting is toegepast). Indien uit het tussenmonster bleek dat de zandige bodemlaag (onder de voormalige depots) verhoogde gehalten ten opzichte van de SW2 uit het Bouwstoffenbesluit bevatte, is de bodem opgeschoond. Uiteindelijk is onder de voormalige depots geen verontreiniging (gehalten boven de SW2) achtergebleven (zie bijlage 5c, monsters

Werkzaamheden grondsanering

“ondergrond”). Hiermee wordt voldaan aan de aanvullende afspraken ten aanzien van de terugsaneerwaarde voor de zandige bovengrond (zie notitie N00003, bijlage 8)

4.3.4 Watermonster

Vanwege de aangetroffen verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de boringen B1, B2 en B4 is peilbuis B21 geplaatst. Enkele dagen na plaatsing is het grondwater bemonsterd en onderzocht op VOCI, vluchtige aromaten en minerale olie. Uit de toetsing van de analysesresultaten is gebleken dat in het grondwater verhoogde gehalten aan VOCI voorkomen. De aangetroffen gehalten komen overeen met de gehalten uit eerder onderzoek. De gehalten aan vluchtige aromaten en minerale olie liggen onder de detectielimiet. De ter plaatse aangetroffen verontreiniging met minerale olie in de grond heeft derhalve niet geleid tot een verontreiniging van het grondwater met minerale olie of vluchtige aromaten. In bijlage 10 is het analysecertificaat van het grondwatermonster opgenomen. Het boorprofiel van peilbuis B21 is opgenomen in bijlage 6.

4.4 Overzicht hoeveelheden

In eerste instantie is de bovengrond ontgraven en in depot geplaatst. Later is deze alsnog afgevoerd voor reiniging. De sterk met VOCI en/of minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigde grond is ontgraven en getransporteerd naar de firma A&G te Moerdijk, voor verdere reiniging van de grond. Iedere vracht werd voorzien van een PMV – begeleidingsformulier. In onderstaande tabel 4.2 is een overzicht van de verontreinigde grond opgenomen.

In bijlage 9 is een overzicht van de afgevoerde hoeveelheden per dag opgenomen. De originele PMV begeleidingsformulieren zijn in bezit van de directie.

Tabel 4.2: overzicht hoeveelheden

	Afvalstroomnummer	Bestemming	Hoeveelheid	
Grond met VOCI	107006101794	A&G Moerdijk	10.773 ton	7.182 m ³ ⁶
Grond met VOCI en olie	107006101794 / 107006101819	A&G Moerdijk	5.578 ton	3.719 m ³ ⁶
Grond/leem met VOCI en minerale olie	107006101819	A&G Moerdijk	4.495 ton	2.997 m ³ ⁶
Grond, veront. met DDT/DDD	107006101829	A&G Moerdijk	100 ton	67 m ³ ⁶
Grond licht verontreinigd	Nvt	Paleiskwartier	3.578 ton	2.385 m ³ (2.862 m ³ los)
Totaal:			24.524 ton	16.350 m³

⁶ omgerekend uitgaande van een dichtheid van 1,5 ton/m³ (in veld bepaald)

Uitgaande van de lengte x breedte x diepte van de ontgraving (70 x 50 x 4,7) wordt de omvang 16.450 m³. Deze hoeveelheid komt overeen met de hoeveelheid in tabel 4.2, welke is gebaseerd op de afgevoerde en in depot geplaatste hoeveelheden.

4.5 Aanvulling

Na goedkeuring van de eindcontrole door het bevoegd gezag (gemeente 's-Hertogenbosch, mevr. M. Bierhof) is de saneringsput aangevuld met schoon zand. In totaal is reeds 8.302 m³ zand aangevoerd per schip. De saneringsput wordt aangevuld tot maximaal onderkant parkeerkelder ofwel tot 2 meter minus toekomstig bouwpeil/straathoogte. In bijlage 13 is het certificaat ten aanzien van de kwaliteit van het aanvulzand opgenomen.

4.6 Afwijkingen plan van aanpak

Tijdens de uitvoering van de sanering zijn een aantal afwijkingen op het plan van aanpak ontstaan. Deze afwijkingen zijn gecommuniceerd met het bevoegd gezag en akkoord bevonden.

Een structurele afwijking betrof het niet behalen van de terugsaneerwaarde voor de zandige bovengrond. De terugsaneerwaarde, zoals vastgelegd in het plan van aanpak, is gebaseerd op de

Werkzaamheden grondsanering

streefwaarde voor VOC1. Gebleken is dat bij gehalten lager dan 0,8 mg/kg VOC1 geen verspreiding naar het grondwater optreedt. Derhalve is deze waarde als terugsaneerwaarde voor de zandige bovengrond gehanteerd. Verder is voor de zandige ondergrond, onder het oude maaiveld, ter plaatse van het zogenaamde brongebied vastgesteld dat verhoogde gehalten in de grond (tot 0,1 mg/kg voor per) direct te relateren zijn aan verhoogde gehalten in het grondwater. In overleg met het bevoegd gezag is voor deze laag eveneens afgeweken van de streefwaarde als terugsaneerwaarde. Meer informatie hierover kan worden teruggevonden in de notitie N00003 opgesteld door Royal Haskoning (zie bijlage 8) welke tevens is verstuurd aan het bevoegd gezag.

De overige afwijkingen worden hieronder kort samengevat:

- Tegen de Kunstacademie, tussen de bekisting, was het niet mogelijk de terugsaneerwaarde behalen. Door de toestroom van grondwater was het niet mogelijk dieper te ontgraven. Geprobeerd is het grondwater weg te pompen m.b.v. een dompelpomp, maar hiermee werd de putbodem niet voldoende droog gezet. Tevens is geprobeerd met behulp van een knijperbak in den natte te ontgraven. Door de toestroom van zand kon echter geen goed eindresultaat worden bereikt. In overleg met het bevoegd gezag is gezien de achtergebleven concentraties (kleiner dan interventiewaarde) besloten, geen aanvullende saneringsmaatregelen te nemen.
- In de putwand onder de kunstacademie (monster wand stb3, wand stb6, wand stb10, wand stb50, t16 en t17) zijn verhoogde gehalten aan VOC1 aangetroffen. Het betreft met name de laag van 4,0 – 5,0 m-mv (oud maaiveld). Deze restverontreiniging zal in een later stadium worden verwijderd (na sloop Kunstacademie).
- Op het oud maaiveld is een kleine groenblauwe vlek waargenomen (ca. 1m²). Uit informatie van Royal Haskoning bleek dat bij vergelijkbare vlekken op deellocatie E2 sprake was van verontreinigingen met cyanide. Naar aanleiding hiervan is een controlemonster genomen (monster t6). Uit de toetsing van de analyseresultaten bleek sprake te zijn van sterk verhoogde gehalten aan cyanide totaal. De grond is afzonderlijk ontgraven en in depot geplaatst (ca. 24 m³). Bij een indicatief depotonderzoek zijn echter geen verhoogde gehalten meer aangetroffen (< detectielimiet). Tevens zijn in de putwand en putbodem geen verhoogde gehalten aan cyanide meer aangetroffen. Derhalve kan geconcludeerd worden, dat sprake was van een zeer kleine hoeveelheid met cyanide verontreinigde grond. Het depot cyanide verdacht is als "niet-cyanide houdend" afgevoerd naar A&G als grond/leem met VOC1 en olie.
- In afwijking op het plan van aanpak bleek de bovengrond van de locatie E1 sterk verhoogde gehalten aan VOC1 te bevatten. Derhalve is een forse overschrijding van de hoeveelheid sterk verontreinigde grond ontstaan. In afwijking op het plan van aanpak is met deze informatie tevens de bovengrond uitgekeurd conform de monsternamestrategie zoals vastgelegd in tabel 4.1.
- Een deel van de bovengrond was reeds in depot geplaatst (depot B). Uit de indicatieve partijkering bleek dit depot eveneens sterk verhoogde gehalten aan VOC1 te bevatten. Deze grond is derhalve afgevoerd voor reiniging naar A&G te Moerdijk. Tevens is een controlemonster van de ondergrond van voormalig depot B genomen. Vanwege de verhoogde gehalten in de ondergrond, is de ondergrond opgeschoond en afgevoerd naar A&G.
- Aan de westzijde is meer ontgraven dan op basis van het plan van aanpak was verwacht. Dit had o.a. te maken met de aanwezigheid van een aantal "sloten in de grond" waardoor verhoogde gehalten in de putwanden werden aangetroffen (zie bijlage 3).
- In de ondergrond van de putbodems 3a, 26b en 29b is de terugsaneerwaarde niet behaald. Ter plaatse van deze putbodems zijn in het oud maaiveld zogenaamde "sloten" aangetroffen (zie bijlage 3 en 7a). In de bodems van deze "sloten" werden relatief hogere gehalten aan VOC1 gevonden. Vanwege de grondwaterstand, was het niet mogelijk dieper te graven. De achter gebleven gehalten liggen boven de terugsaneerwaarde, maar onder de interventiewaarde / Samenstellingswaarde 2 uit het Bouwstoffenbesluit. De gehalten zijn

Werzaamheden grondsanering

aangetroffen in de zandlaag onder het oud maaiveld. Het oud maaiveld ter plaatse is volledig verwijderd. In overleg met het bevoegd gezag is besloten geen aanvullende saneringsmaatregelen te treffen (zie ook notitie N00003, Royal Haskoning; bijlage 8).

- In de ondergrond van putbodem 6 en 7 is terugsaneerwaarde voor per niet behaald (zie bijlage 5a). Ter plaatse is het oud maaiveld niet meer aangetroffen. Het lijkt dat putbodem 6 en 7 in de voormalige ontgraving van locatie E2 is gelegen. De bodem bestaat uit zintuiglijk schoon zand. In de putbodem worden licht verhoogde gehalten aan per aangetroffen. Op basis van het Bouwstoffenbesluit is, uitgaande van zand, sprake van categorie 1/2 grond. Ter plaatse van putbodem 6 en 7 heeft een herbemonstering plaatsgevonden middels een tweetal boringen, waarbij twee lagen zijn onderzocht. Het betreft de laag van 0,0 – 0,5 m minus putbodem (monster 6-1 en 7-1) en de laag van 0,5 – 1,0 m minus putbodem (monster 6-2 en 7-2). In de vier monsters (van 0,0 – 1,0 m minus putbodem) worden verhoogde gehalten aan per gevonden. Er is reeds ontgraven tot onder de grondwaterspiegel. Vanuit kostentechnisch oogpunt is het derhalve niet reëel aanvullende maatregelen te nemen. In overleg met het bevoegd gezag is besloten geen aanvullende saneringsmaatregelen te treffen (zie ook notitie N00003, Royal Haskoning; bijlage 8). De verontreiniging wordt waarschijnlijk met de grondwatersanering verwijderd.
- In de putwandmonsters stb34 en stb35 (4,0 – 4,7 m-mv: oud maaiveld) is de terugsaneerwaarde niet behaald. Bij toetsing van de resultaten aan de samenstellingswaarde 1 en 2 (bouwstoffenbesluit) gecorrigeerd voor het humusgehalte van het oud maaiveld (10%) blijkt dat sprake is van cat 1 grond op basis van dichloormethaan in de monsters stb34 en stb35 (oud maaiveld). Op basis van deze gehalten is de grond verder ontgraven tot aan de boringen b10 en b11. In deze boringen (3,0 – 4,2 m-mv: oud maaiveld) zijn geen verhoogde gehalten aan dichloormethaan aangetroffen. Deze monsters kunnen derhalve als eindmonster worden beschouwd.
In opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling handhaving heeft NIPA milieutechniek bv een controlebemonstering uitgevoerd. In de controlemonsters van de putwanden aan de westzijde (pw1 en 2) ter plaatse van de boringen b10 en b11 (stb 34 en stb35) liggen de gehalten dichloormethaan onder de detectielimiet (<0,1 mg/kg ds), zie bijlage 14;
- In oostelijke richting, onder Statenlaan, is meer ontgraven dan verwacht. Ter plaatse van putwand stb21 en stb22 werden verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Derhalve is de ontgraving doorgezet. Wel is een talud richting de WKO leiding aangehouden. Uit de resultaten van putwand PW37 t/m PW39 blijkt dat de terugsaneerwaarde alsnog is behaald.
- De omvang (hoeveelheid) van de grond/leem met VOC1 en minerale olie was groter dan verwacht. In totaal is 10.000 ton oliehoudende grond/leem afgevoerd in plaats van 1.070 ton (plan van aanpak, sanering E1).
- Tegen de nieuwbouw van deellocatie E2, is zintuiglijk olie waargenomen. Op basis hiervan zijn in het talud tegen het gebouw een aantal boringen geplaatst. Tevens zijn in de parkeerkelder van het nieuwe pand een aantal boringen geplaatst en is een horizontale boring geplaatst. Doel hiervan was het inkaderen van de verontreiniging met minerale olie. In notitie N004 (bijlage 8) van Royal Haskoning is een verdere toelichting opgenomen over de aanwezige olieverontreiniging.

Werkzaamheden grondsanering

Tabel 4.3: Afwijkingen op saneringsplan

Monstercode	Diepte	VOCL		Minerale olie	Actie
		Per	Cis		
STB3 wand	400-450	0,1	0,07		restverontreiniging tegen kunstacademie: nog te verwijderen
STB6 wand	400-450	<0,02	0,58		restverontreiniging tegen kunstacademie: nog te verwijderen
STB10	380-400	0,07	<0,03	<20	restverontreiniging tegen kunstacademie: nog te verwijderen
PW31	400-480	0,03	<0,03	<20	restverontreiniging tegen locatie E2: wordt niet verwijderd!
STB50	400-460	0,02	<0,03		restverontreiniging tegen kunstacademie: nog te verwijderen
PB3a	480-500	0,04	0,17	<20	eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB6-1	000-050	0,04	<0,03	70	eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB6-2	050-100	0,08	<0,03	55	eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB7-1	000-050	0,03	<0,03	60	eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB7-2	050-100	0,04	<0,03	<20	eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB26b	470-490	0,07	<0,03		eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!
PB29b	480-510	0,82	<0,03		eindmonster, zie afwijkingen: wordt niet verwijderd!

0,xx gehalte groter dan terugsanerwaarde

5 Werkzaamheden grondwater

5.1 Grondwateronttrekking

Voorafgaand aan de grondwatersanering zijn in twee fasen horizontale drains aangebracht om in den droge te kunnen ontgraven (in juni 2005 drie stuks en december 2005 drie stuks). De drains zijn aangebracht op een diepte van circa 6 m-maaiveld (maaiveld was toendertijd circa 5,5 m+ NAP).

Omdat deze drains niet toereikend waren voor de gehele locatie is er in de periode februari 2006 tot maart 2006 een vacuumbemaling in bedrijf geweest. De filterstelling hiervan bedroeg globaal van 3,0 tot 5,0 m-maaiveld (maaiveld was toen circa 5,5 m+ NAP). De ligging van de drains en de vacuumbemaling zijn weergegeven op tekening in bijlage 3.

Daarnaast is er nog tijdelijk gebruik gemaakt van een open bemaling, bestaande uit een pompplaat, ter plaatse van de grondkerende voorziening aan de zijde van de Kunstacademie.

In tabel 5.1 zijn de debietstanden van de grondwateronttrekking voor locatie E1 opgenomen.

Tabel 5.1: debietmeterstanden Paleiskwartier Den Bosch sanering locatie E1

Datum opname	Meterstand
13-1-2006	152176
16-1-2006	152864
17-1-2006	152803
23-1-2006	154738
27-1-2006	155980
1-2-2006	157160
13-2-2006	163875
20-2-2006	166073
3-3-2006	169872
17-3-2006	172864
20-3-2006	173025
24-3-2006	174134
31-3-2006	175946

Het onttrokken water is gereinigd in de grondwaterzuiveringsinstallatie van Heijmans Milieu b.v. voordat het geloosd is op het riool. De onttrokken hoeveelheden water zijn weergegeven in tabel 5.1. De analysesresultaten van het verontreinigde water en het gereinigde lozingswater zijn weergegeven in tabel 5.2. In bijlage 11 zijn de analysecertificaten van Alcontrol van de grondwatersanering opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden zijn zettingen opgetreden. De meetgegevens zijn in bezit van de directie. Afbakening vindt plaats met de desbetreffende betrokkene.

De grondwatersanering wordt separaat gerapporteerd.

Tabel 5.2: analysesresultaten influent / effluent waterzuivering

influent																			
	1,1-dichloorethaan	cis	trans	tetra	tri	vinylchloride	chloroform	totaal vocl											
13-1-2006	1,3	340	2	240	150	170	<0,1	980,3											Loc E1
16-1-2006	0,87	190	1,2	86	91	86	<0,1	437,07											Loc E1
27-1-2006	<1	140	<1	130	43	46	1,7	380,7											Loc E1
13-2-2006	0,41	77	0,83	200	42	61	<0,1	371,24											Loc E1
20-2-2006	0,12	27	0,11	95	10	27	<0,1	168,23											Loc E1
3-3-2006	0,19	62	1,7	3,2	0,41	54	<0,1	121,5											Loc E1
20-3-2006	1,3	220	5	44	33	130	<0,1	433,3											streng langs kunstacademie
20-3-2006	1,8	290	6,1	63	44	250	<0,1	654,9											midden streng
20-3-2006	2,3	350	11	89	60	350	<0,1	822,3											streng langs E2
24-3-2006	1,8	320	2,6	100	61	150	1,1,2	635,2											loc E1
							trichlooretha												
31-3-2006	1,1	230	11	44	41	85	an												an
31-3-2006	1,2	290	0,76	82	60	130	<0,1	411											streng langs kunstacademie
31-3-2006	1,5	310	1,1	50	60	150	0,58	553,34											midden streng
							<0,1	561,1											streng langs E2
effluent																			
	1,1-dichloorethaan	cis	trans	tetra	tri	vinylchloride	chloroform	totaal vocl											
13-1-2006	<0,1	7,5	<0,1	0,55	0,33	0,22	<0,1	8,6											
16-1-2006	<0,1	5,9	<0,1	0,27	0,21	<0,1	<0,1	6,38											
27-1-2006	<0,1	4,6	<0,1	0,29	0,19	<0,1	<0,1	5,08											
13-2-2006	<0,1	3,4	<0,1	0,45	0,19	<0,1	<0,1	4,04											
3-3-2006	<0,1	2,2	<0,1	0,17	<0,1	<0,1	<0,1	2,37											
31-3-2006	<0,1	4,4	<0,1	<0,1	0,14	<0,1	<0,1	4,54											

6 Conclusies

Aan de west- en oostzijde zijn de vooraf vastgestelde grenzen overschreden. Vanwege de aangetroffen gehalten aan VOCI (westzijde) en minerale olie (oostzijde) in de putwanden is de ontgraving verder doorgezet. Op basis van de depotbemonsteringen is tevens een hoeveelheid bovengrond aanvullend afgevoerd als sterk verontreinigde grond.

In totaal is circa 2.385 m³ categorie 1/2 grond in depot geplaatst binnen het Paleiskwartier. Deze grond wordt (indien mogelijk) binnen het Paleiskwartier hergebruikt. Tevens is circa 21.000 ton (of 14.000 m³) sterk verontreinigde grond afgevoerd naar A&G Milieutechniek te Moerdijk.

Tegen de Kunstacademie is in de ondergrond een restverontreiniging met VOCI achtergebleven. Deze zal in een latere fase worden gesaneerd. In het talud tegen locatie E2, gebouw Prinsenhof I, is een restverontreiniging met minerale olie achtergebleven. De verontreiniging is beperkt van omvang en kan vanwege civieltechnische redenen niet kosteneffectief worden verwijderd.

Op basis van kostenefficiëntie is de terugsaneerwaarde voor de bovengrond aangepast. Na toetsing van de analyseresultaten van de eindmonsters blijkt dat de concentraties in de putbodems en putwanden grotendeels voldoen aan de aangepaste terugsaneerwaarden. In de putbodems onder het oud maaiveld is op basis van kostenefficiëntie op een vijftal plekken een licht verhoogd gehalte aan VOCI achtergebleven (gehalte > terugsaneerwaarde oud maaiveld). Deze gehalten zijn direct te relateren aan verhoogde gehalten in het grondwater. In overleg met het bevoegd gezag is op deze vijf plekken afgeweken van de streefwaarde als terugsaneerwaarde.

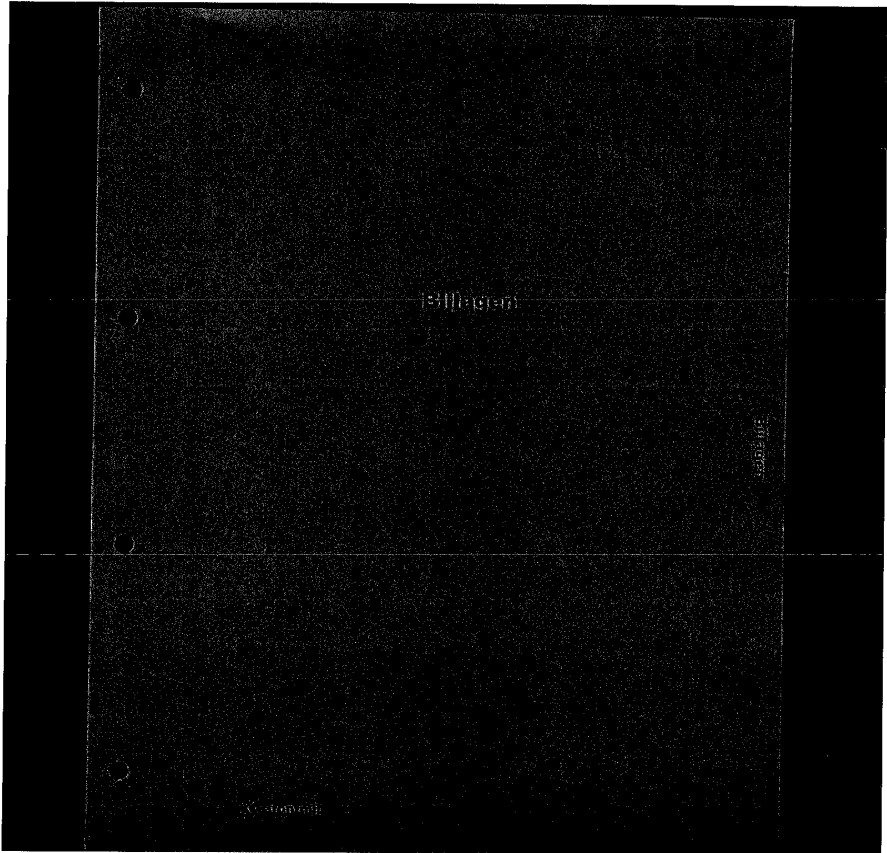
Tijdens sanering bleek dat de omvang van de verontreiniging beduidend groter was dan de vooraf verwachte hoeveelheid, waarvan uitgegaan was in het plan van aanpak. De terugsaneerwaarden zoals geformuleerd in het plan van aanpak, bleken niet haalbaar te zijn. Op basis van kosteneffectiviteit is daarom afgeweken van het plan van aanpak. Dit is in lijn met het saneringsplan. Geconcludeerd kan worden dat aan de saneringsdoelstelling van het saneringsplan is voldaan.

De kosten van de grondsanering (incl. zuiveringskosten grondwater gedurende grondsanering) zijn in onderstaande tabel 6.1 opgenomen.

Tabel 6.1: Kosten grondsanering

Onderdeel	Kosten
Grondsanering:	€ 1.132.000,--
Zuiveringskosten:	€ 22.304,--
Begeleidingskosten:	€ 120.000,--

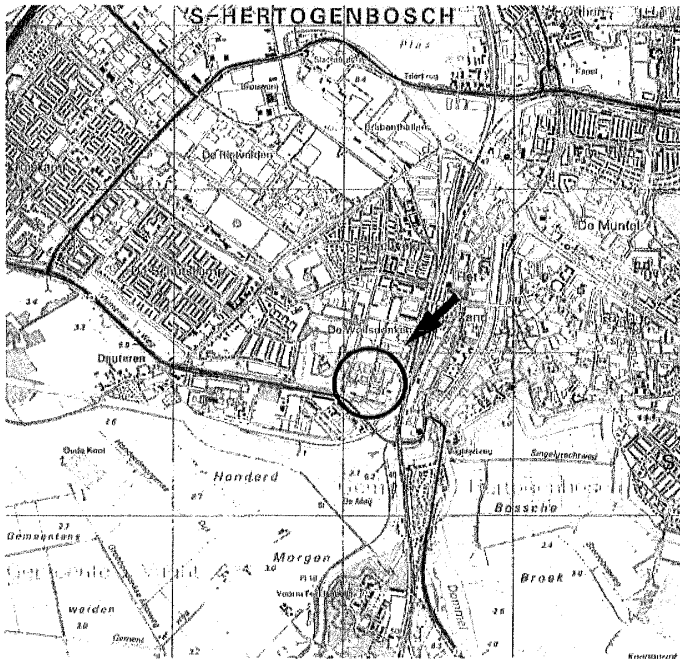
In het kader van het totaal plan "Paleiskwartier" wordt de nazorg afzonderlijk behandeld.



Bijlage 1
Topografische ligging

Bijlage 1

Topografische ligging



BRON: TOPOGRAFISCHE DIENST NEDERLAND

0 250 500 750 1000 1250 M



Project **SANERINGS EVALUATIE PALEISKWARTIER**

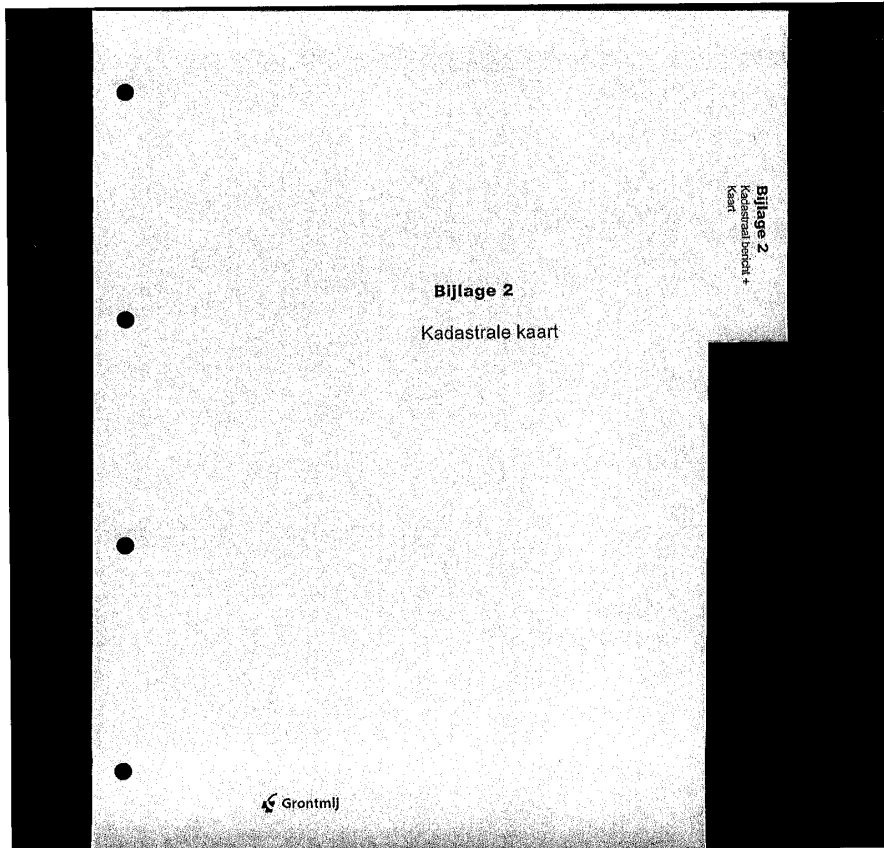
Opdrachtgever

GEMEENTE 's-HERTOGENBOSCH

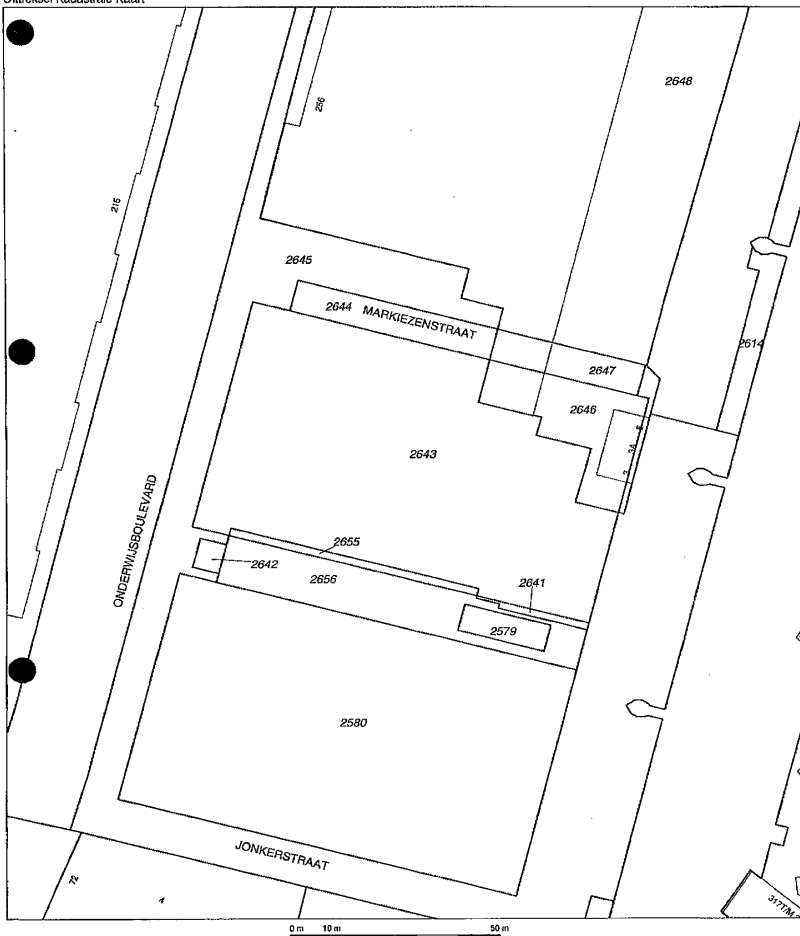
Grontmij Nederland bv
Postbus 1265
5802 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
W www.grontmij.com

Overstaand	Ligging locatie	Bestek nummer	Bijlagennummer	Schaal
Projectnummer	Tekeningnummer	Vrijgave	Datum	
195252	195252.ehv.220.101-04	5/v	2/2	apr. '06
				1:25.000
				Formaat
				A4

© Grontmij Nederland bv. Alle rechten voorbehouden

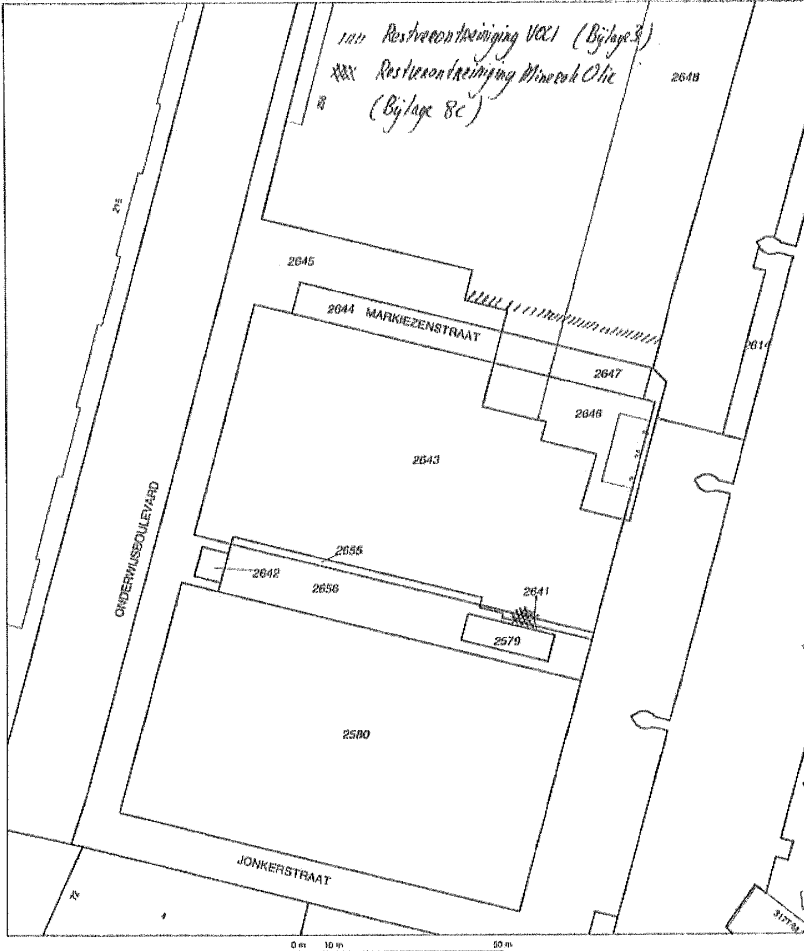


Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
 2345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
 25	Huisnummer	Sectie	
 26	Kadastrale grans	Perceel	
 27	Bebouwing		'S-HERTOGENBOSCH
 28	Overige topografie		F 2643
Voor een actualiserend uittreksel, GINCHOVEN, 29 september 2006 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Uitbreidings Kadasteraal Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadasterale gemeente Socle Perceel	'S-HERTOGENBOSCH F 2643	
25	Fluimnummer			
-----	Kadasterale grens			
-----	Bebouwing			
-----	Overige topografie			
Voor een complete versie van de kaart, zie de website van het Kadaster op de openbare registers. Zie de uitbreidings kaart voor de restoratie van de V.A. (Bijlage 3). De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers heeft de versie van de openbare registers van de openbare registers.				

Uw referentie: 195252-jp

nu Restverantw. v. d. l.

2643

2047

2646

2614

Dir. 68 359

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale grond
Bebouwing
Overige topografie

Schmaß 1:500

Katholiek gemeente	'S-HERTOGENBOSCH
Sticht	F
Perceel	2647

Voor een grondgebied uitgereikt, ENVIROVEN, 28 september 2004
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

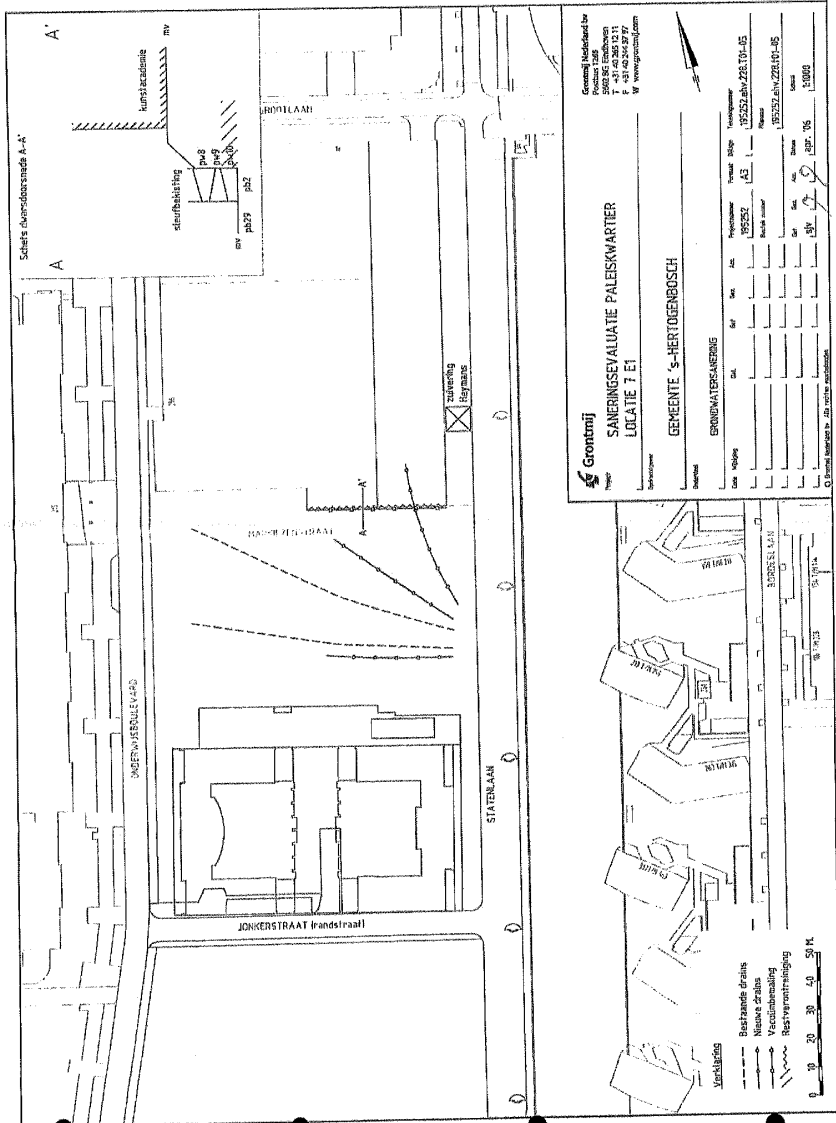
Aan de uitkomst kunnen geen betrouwbare maten worden afgeleid.
De Dienst voor het kind en de openbare jeugdzorg beschouwt niet de intellectuele
gecondicionering voor, waaronder het autoriteitsrecht en het databankrecht,



Bijlage 3

Overzichtstekening huidige situatie

Bijlage 3
Overzichtstekening
huidige situatie



Bijlage 12

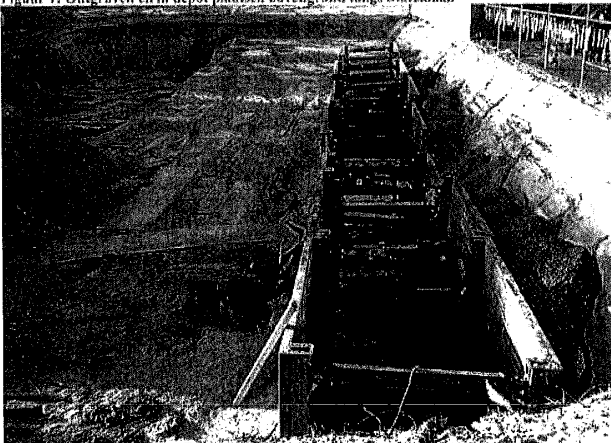
Foto's saneringswerkzaamheden

Bijlage 12
Foto's
saneringswerkzaamheden

Foto's saneringswerkzaamheden



Figuur 1: Ontgraven en in depot plaatsen bovengrond langs Statenlaan



Figuur 2: Situatie in sleufhektdig (hoge grondwaterstand) tegen Kunstacademie



Figuur 3: Grens zandige bovegrond en oud maalveld



Figuur 4: Outgraving olieverontreiniging

195252.oliv.220.R002, revisie

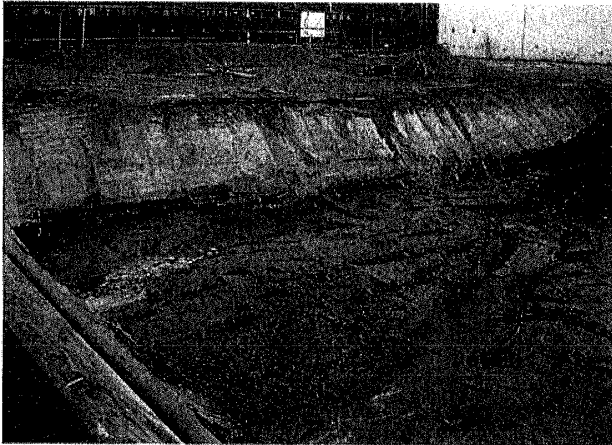


Figuur 5: Grens zandige bovengrond en oud maalveld tegen locatie E2



Figuur 6: Olieverontreiniging in talud locatie E2 (tegen gebouw Prinsenhof 1)

195252.ehv.220.R002, revisie

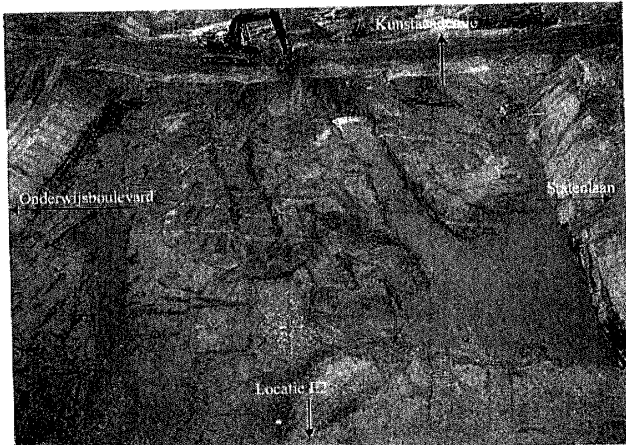


Figuur 7: Ontgraving oud muurveld

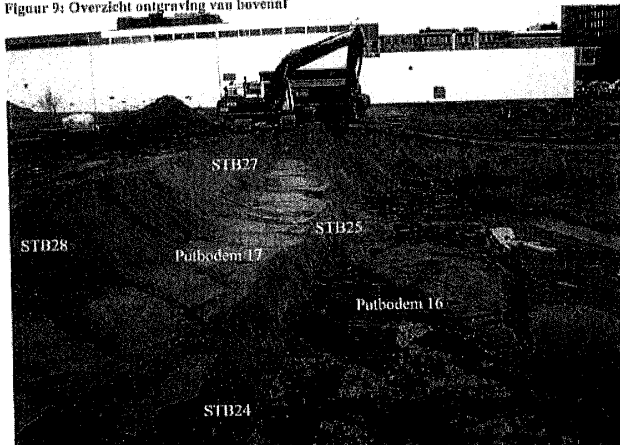


Figuur 8: Ontgraving zuidzijde tegen locatie E2

195252.ohv.220.R002, revisie

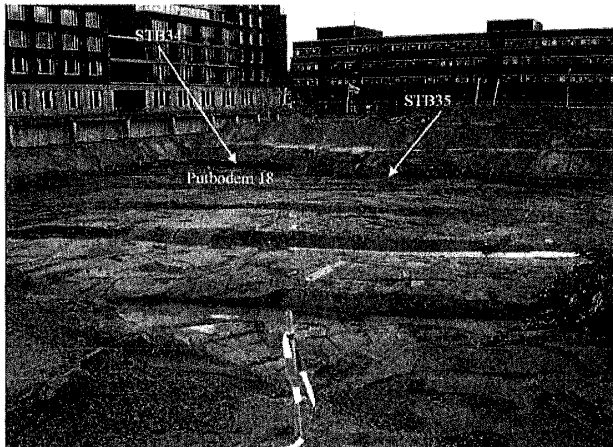


Figuur 9: Overzicht ontgraving van bovenaf



Figuur 10: Tussentijds overzicht west wand

190252.ctw.220.R002, revisie

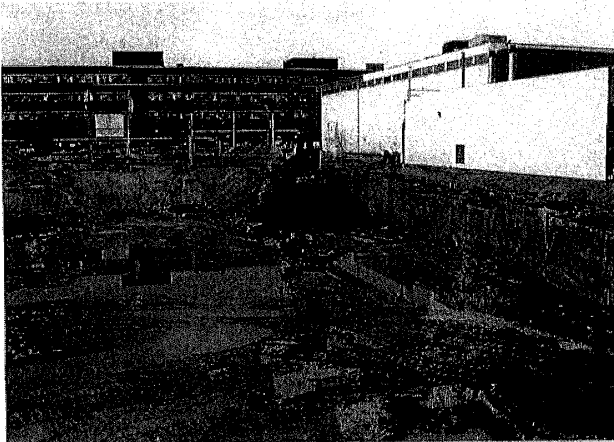


Figuur 11: Overzicht PB18 en stb34-35

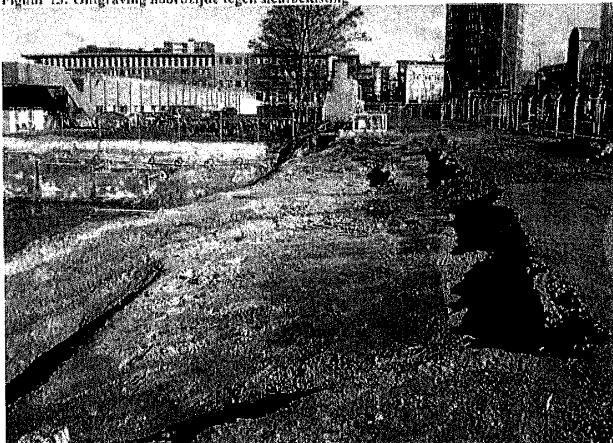


Figuur 12: Eladdiepte ontgraving (tot onder grondwaterspiegel)

195262.ghv 220.R002, revisie



Figuur 13: Ontgraving noordzijde tegen sleufbekisting



Figuur 14: Voormalige ophoging Statenloot (opgeschoond)

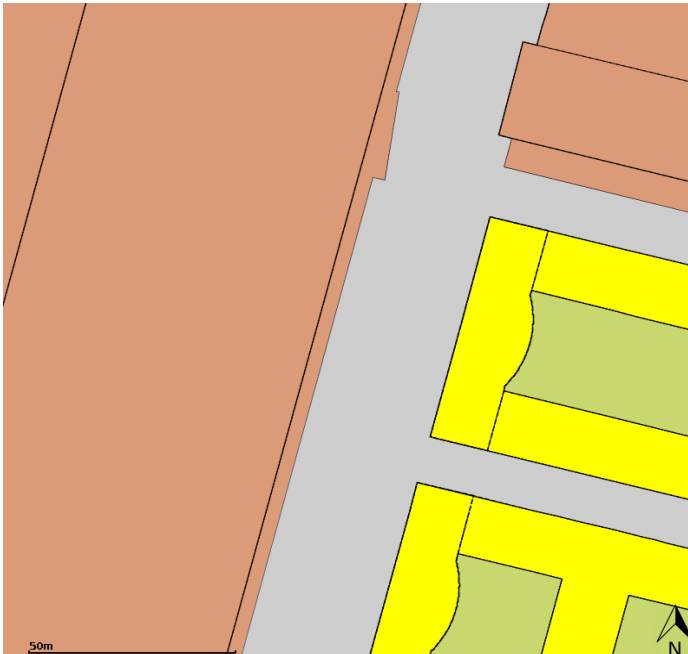
196252.ohv.220.R002_ravi090

Bijlage

44923_Ruimtelijke plannen (1).pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Paleiskwartier-Willemspoort-Station	Datum afdruk:	2020-07-07
Naam overheid:	gemeente 's-Hertogenbosch	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2014-06-24
Planidn:	NL.IMRO.0796.0002185-1402	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

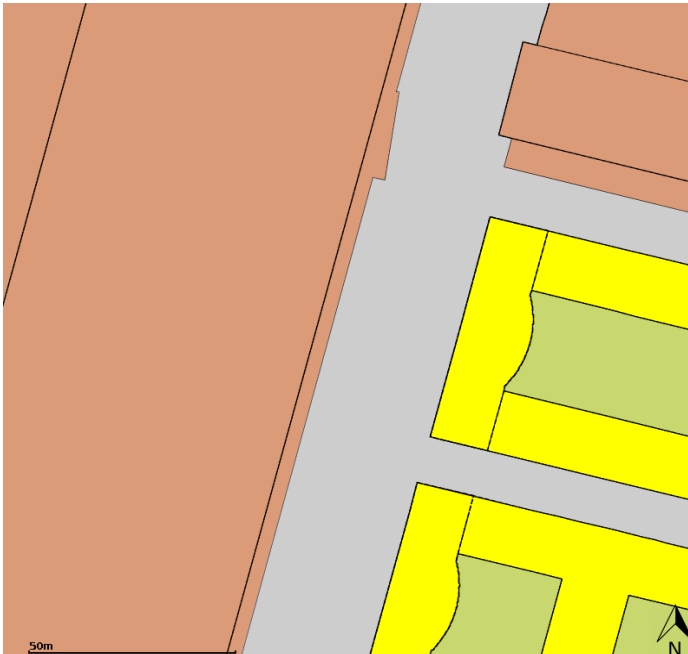
	plangebied
---	------------

Bijlage

44923_Ruimtelijke plannen (2).pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Paleiskwartier-Willemspoort-Station	Datum afdruk:	2020-07-07
Naam overheid:	gemeente 's-Hertogenbosch	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-06-25
Planidn:	NL.IMRO.0796.0002185-1401	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

44923_Afschrift openbaar register Hyp4 dl 40520 nr 79 reeks EINDHOVEN.pdf

Eindhoven QZ4 40520/79

24-04-2006 09:00

Oomen mr. J.H. / Hoofdsplijting



18 volgbladen

20060424001900

W. Ramm

Kadaster



2005.001182.01

met 17
volgblad(en)

Heden, éénentwintig april tweeduizendzes, verscheen voor mij, mr. JOSEPHUS HENRICUS OOMEN, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch: de heer Patrick Schoots, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te Tiel op zeven juli negentienhonderdéénenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

B.V. ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ PALEISKWARTIER, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan de Hugo de Grootlaan 82, (correspondentieadres: Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Brabant onder nummer 17113318;

hierna te noemen: Paleiskwartier of de vennootschap;

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht.

SPLITSING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Registergoed

Paleiskwartier is eigenaar van:

1. een perceel grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard, de Markiezenstraat en de Statenlaan, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F, nummer 2643**, ter grootte van achtenveertig are en éénennegentig centiare (48 a en 91 ca);
2. een perceel grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te 's-Hertogenbosch aan de Markiezenstraat en de Statenlaan, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F, nummer 2646**, ter grootte van zes are en zesentachtig centiare (6 a en 86 ca);
3. een perceel grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te 's-Hertogenbosch nabij de Statenlaan, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F, nummer 2655**, ter grootte van één are en veertien centiare (1 a en 14 ca);
4. het zelfstandig zakelijk recht van onderstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stallingsruimte, **kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummer 2641**, groot éénenveertig centiare (41 ca);
5. het zelfstandig zakelijk recht van onderstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stallingsruimte, **kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummer 2642**, groot achtenveertig centiare (48 ca);
6. het zelfstandig zakelijk recht van onderstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stallingsruimte, **kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummer 2644**, groot drie are en negentig centiare (3 a en 90 ca);
7. het zelfstandig zakelijk recht van onderstal tot het stellen en in eigendom hebben van een stallingsruimte, **kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummer 2647**, groot twee are en zevenentachtig centiare (2 a en 87 ca);

hierna tezamen te noemen: het complex.

Wijze van eigendomsverkrijging

- De percelen 2641, 2642, 2643, 2644 en 2655 zijn door Paleiskwartier in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zestien juli tweeduizendvier in deel **40213** nummer **112** van het afschrift ener akte van levering op vijftien juli tweeduizendvier verleden voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.
- De percelen 2646 en 2647 zijn door Paleiskwartier in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zevenentwintig maart tweeduizendzes (27-03-2006) in deel **40505** nummer **162** van het afschrift ener akte van levering op vierentwintig maart tweeduizendzes (24-03-2006) verleden voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.
- Het recht van opstal betreffende de percelen 2641, 2642 en 2644 is gevestigd bij een akte op heden voor mij, notaris verleden.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Paleiskwartier wenst over te gaan tot splitsing van het complex in appartementsrechten in de zin van artikel 106 en 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 letter d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Splitstingstekening

Aan deze akte is daartoe een uit zeven (7) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers **1** tot en met **3** de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven heeft op negentien april tweeduizendzes (19-04-2006) een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex: **2662-A**.

Splitstingsvergunning

Inzake de onderhavige splitsing in appartementsrechten is, aangezien het betreft splitsing van een in aanbouw zijnd gebouw, geen vergunning van de gemeente 's-Hertogenbosch vereist.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het complex zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het met appartementsindex cijfer **1** aangegeven gedeelte van het gehele gebouwencomplex gelegen te 's-Hertogenbosch gelegen aan de Onderwijsboulevard, bestaande uit gebouw 1 genaamd **Boulevard**, onder meer omvattende:
 - a. tachtig (80) appartementen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren dit alles vanaf straatniveau, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de

schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, vluchtrap(pen), het hek- en traliewerk, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, dit alles vanaf straatniveau;

- b. drieënvijftig (53) bergingen in de stallingsruimte;
- c. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer complexaanduiding **2662A** appartementsindex **1**; tezamen uitmakende het drieduizendzevenhonderdtien/ tienduizendste (3.710/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld twee woongebouwen (Boulevard en Statenlaan) met gezamenlijke stallingsruimte met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummers 2643, groot achtenveertig are en éénennegentig centiare, 2646, groot zes are en zesentachtig centiare en 2655, groot één are en veertien centiare, alsmede het recht van opstal op de percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, groot éénenveertig centiare, 2642, groot achtenveertig centiare, 2644, groot drie are en negentig centiare en 2647, groot twee are en zevenentachtig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het met appartementsindex cijfer **2** aangegeven gedeelte van het gehele gebouwencomplex gelegen te 's-Hertogenbosch gelegen aan de Statenlaan, bestaande uit gebouw 2 **Statenlaan**, onder meer omvattende:
 - a. éénhonderdtien (110) appartementen, twee (2) commerciële ruimten, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren dit alles vanaf straatniveau, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, vluchtrap(pen), het hek- en traliewerk, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, dit alles vanaf straatniveau;
 - b. één (1) huismeestersruimte op de begane grond;
 - c. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer complexaanduiding **2662A** appartementsindex **2**; tezamen uitmakende het vijfduizendtweeënzeventig/tienduizendste (5.072/10.000^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor ruimer omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het met appartementsindex cijfer **3** aangegeven gedeelte van het gehele gebouwencomplex gelegen te 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard, Markiezenstraat en Statenlaan, bestaande uit de **stallingsruimte**, onder meer omvattende:
 1. éénhonderdzesentachtig (186) stallingsplaatsen, de rijbanen en de op- en afritten tot de stallingsruimte en de toegangsinstallatie(s) alsmede de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren dit alles tot begane grond niveau;
 2. de ten behoeve van de stallingsruimte aanwezige technische

installaties met de daarbij behorende leidingen,
kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer
complexaanduiding **2662A** appartementsindex **3**;
tezamen uitmakende het duizenttweehonderdachtien/ tienduizendste
(1.218/10.000^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor ruimer omschreven
gemeenschap;

welke appartementsrechten, na de splitsing als vorenbedoeld, alle zullen
toehoren aan Paleiskwartier.

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT
EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

Paleiskwartier:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op zeventien januari tweeduizendzes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld modelreglement thans in zijn geheel komt te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "**akte**": onderhavige akte van splitsing met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "**beheerder**": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "**bestuur**": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "**boekjaar**": het boekjaar van de vereniging;
- e. "**eigenaar**": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "**gebouw**": het gebouw **Markiezenhof** aan de Onderwijsboulevard, Markiezenstraat en Statenlaan te 's-Hertogenbosch dat in de 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 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "**gemeenschap**": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "**gemeenschappelijke gedeelten**": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "**gemeenschappelijke zaken**": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;

- k. "**grond**": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "**huishoudelijk reglement**": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "**jaarrekening**": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "**jaarverslag**": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "**onderappartementsrecht**": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "**ondereigenaar**": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "**ondersplitsing**": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "**privé gedeelte**": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "**raad van commissarissen**": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "**reglement**": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "**reglement van ondersplitsing**": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "**reservefonds**": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 10 van het reglement;
- w. "**vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "**vereniging van ondereigenaars**": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "**vergadering**": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "**voorzitter**": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

- 1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

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

Artikel 3

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 kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.
2. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zullen/zal aansprakelijk kunnen worden gesteld door een eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht voor diefstal van of schade toegebracht aan privébezittingen zich bevindende in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

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

Artikel 8

1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel waarvan de noemer telkens tienduizend (10.000) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
 - appartementsrecht 1: drieduizend zeventig (3.710);

- appartementsrecht 2: vijfduizendtweeënzeventig (5.072);
 - appartementsrecht 3: éénduizend tweehonderdachtien (1.218).
- Voormelde breukdelen zijn vastgesteld op basis van de bruto vloer oppervlakte (BVO) volgens "NEN2580" per appartementsrecht.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
 3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
 4. In afwijking van het hiervoor in het derde lid bepaalde komen de kosten van de dragende muren en de kolommen vanaf maaiveldniveau, het geraamte van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de schoorstenen en de ventilatiekanalen; geheel voor rekening van het desbetreffende appartementsrecht hetgeen zij ommuren.
 5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. **Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere 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

- 1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
- 2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
- 3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
- 4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

- 1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
- 2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel

van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.

3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen

en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bedoeld in artikel 2 eerste lid, met dien verstande dat de in dat lid breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere eigenaars.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. 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.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds

bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: *"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waartoe de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijftig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. **Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. de binnentuin(en), de standaard tuininrichting, tuinverharding, tuinbeplanting, de eventuele tuinbevoelingsinstallatie en overige standaard tuintoebehoren, de omheining en eventuele toegangspoorten.
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuiken met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
2. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde wordt bepaald dat de eigenaren casu quo gebruikers van de

appartementenrechten, welke in de akten van ondersplitsing zijn bestemd als commerciële ruimte(n), niet het gebruik toekomt van de gemeenschappelijke binnentuin.

De desbetreffende eigenaar behoeft niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op het hiervoor genoemde gemeenschappelijke gedeelte of gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schildertjes, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
5. De afvoer van vuilnis en dergelijk zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen commerciële ruimte(n), mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en geluids-isolatie.
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
De hier bedoelde bestemming van de privé-gedeelten is voor het appartementsrecht:
 - met index 1: **commerciële ruimten/ woningen met bergingen;**
 - met index 2: **commerciële ruimten, huismeestersruimte en woningen met bergingen;**
 - met index 3: **stallingsplaatsen en bergingen.**

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

Artikel 26

1. Iedere eigenaar casu quo gebruiker is ter voorkoming van (contact)geluid verplicht in alle vertrekken, behoudens de sanitaire ruimten, onder een harde vloerbedekking (bijvoorbeeld parket of tegels) een geluidwerende laag aan te brengen. Deze geluidwerende laag dient zodanig te zijn dat deze, tezamen met de totale vloerconstructie en de vloerbedekking, de isolatie-index voor contact geluid met meer dan tien decibel verbetert. Deze verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of de daarvoor in de plaats gestelde eisen op het moment dat de harde vloerbedekking wordt aangelegd of vervangen.
2. Bij plaatsing of gebruik van installaties dient een zodanige geluidsbescherming te worden aangebracht dat een geluidsniveau van maximaal dertig decibel (30 db) resteert.
3. Het gebruik van (achtergrond) muziek is alleen toegestaan indien het geluidsniveau vijfenzeventig decibel (75 db) niet overschrijdt.
4. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontsoppen van alle sanitair en leidingen. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt

door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar 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 hiervoor in het derde lid is bepaald.
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.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid alsmede die gemeenschappelijke installaties en bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken welke krachtens artikel 17 vierde lid worden aangebracht, te gedogen.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons 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 terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 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

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht 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 in het vorige lid bedoelde bevoegdheid 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 privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben 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 onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onzegd.

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

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

eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. **Overdracht van een appartementsrecht**

Artikel 40

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

het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

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

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

1. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars Markiezenhof te**

's-Hertogenbosch.

De vereniging is gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kan elders kantoor houden.

De vereniging kan handelen onder de naam: "V.v.E. Marktezenhof".

3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
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.
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

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Het eerste financiële boekjaar vangt aan per de eerste van de maand voorafgaande aan de oplevering van het eerste appartement in het complex en eindigt op éénendertig december van dat jaar, tenzij de vergadering anders beslist. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. De voorzitter van de vergadering zal worden benoemd op de eerste

vergadering.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. 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 dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsnemen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

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

Artikel 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 bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie (3). Elke eigenaar heeft één stem.
Ten aanzien van die kosten die niet ten laste van alle eigenaars gezamenlijk komen maar slechts van enkele van hen zal het stemrecht dienaangaande slechts door laatstgenoemde worden uitgeoefend waarbij het aantal stemmen gelijk is aan de teller van het breukdeel als genoemd in artikel 8 lid 1 van die eigenaars en de noemer aan de som van de tellers van de breukdelen van die eigenaars.
3. 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 in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de

onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

Artikel 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 hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen

ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

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

Artikel 51

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op éénuizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes 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. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere 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.
 8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde 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.
 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 artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door de drie voorzitters van de verenigingen van eigenaars in de ondersplitsingen.
Zij benoemen één hunner tot voorzitter van het bestuur. De ander vervult de functies van secretaris en penningmeester.
Het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuursleden vertegenwoordig(t) (en) de vereniging in en buiten rechte.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op ééduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

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

2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
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.
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 van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
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.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste 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.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad 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 zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 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 privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 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 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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 van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle in deze akte genoemde bedragen, met uitzondering van die bedoeld in artikel 8 lid 5, worden per één januari van ieder jaar, voor het eerst op één januari tweeduizendzeven, verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van het Prijsindexcijfer: Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (2000=100).

De verhoging of verlaging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgaan tot publicatie van de consumentenprijsindex - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in

aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

S. Overgangsbepalingen

Artikel 64

1. De eventuele bepalingen in het reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem/hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. De hiervoor onder 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

T. Besluitvorming in de hoofdsplitsing

Artikel 65

1. Het stemrecht in de Vereniging van Eigenaars Markdezenhof te 's-Hertogenbosch wordt uitgeoefend door de voorzitters van de respectievelijke vergaderingen van de vereniging van eigenaars van de ondersplitsingen of een daartoe aangewezen.
2. De voorzitters kunnen zich in deze vergaderingen van de sub 1 bedoelde vereniging bij laten staan door een lid van het bestuur en een lid van de betreffende vergadering van ondereigenaars, daartoe door de vergadering aangewezen.
3. Terzake van beslissingen in de sub 1 bedoelde vergadering welke een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per vereniging te boven gaan zal de betreffende stem worden uitgebracht overeenkomstig een daartoe strekkend besluit van de betreffende vergadering in de ondersplitsing; beneden bedoeld bedrag kan de voorzitter zelf de stem bepalen.
4. De vergadering van ondereigenaars kan besluiten om aan de voorzitter een machtiging te verstrekken tot een hogere waarde dan onder sub 3 bedoeld.
5. De voorzitters zijn gemachtigd om in de na te melden Coöperatie Wijkbelangen Paleiskwartier U.A. stem uit te brengen namens alle leden van de ondersplitsing, alsook het voldoen van contributies tot een maximum van vijf procent (5%) van de servicekosten welke aan de leden wordt berekend. Voor meerdere is toestemming nodig van de vergadering.

U. Lidmaatschap coöperatieve vereniging

Artikel 66

1. Conform artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is elke appartementseigenaar tevens kwalitatief lid van de coöperatie genaamd:

COÖPERATIE WIJKBELANGEN PALEISKWARTIER U.A. Deze coöperatie is gevestigd te 's-Hertogenbosch en heeft als doel de bevordering van de totstandkoming en de instandhouding van een kwalitatief hoogwaardig Paleiskwartier.

2. Voormelde coöperatie is opgericht middels een notariële akte op dertig mei tweeduizend, voor notaris Mr J.H. Oomen, voornoemd, verleden.
3. Voor de statuten van de coöperatie wordt verwezen naar voormelde akte van oprichting, waarin onder andere is opgenomen, woordelijk luidende:
"Voor het geval een lidmaatschap aan meer dan een persoon tezamen in onverdeeldheid toekomt, is ieder van die personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit lidmaatschap jegens de coöperatie voortvloeiende verplichtingen en dienen die personen zich hoofdelijk jegens de coöperatie te verbinden tot nakoming van alle door die personen in het kader van het lidmaatschap met de coöperatie aan te gane verbintenissen.
Die personen kunnen voorts hun uit dat lidmaatschap voortvloeiende rechten om een algemene vergadering bij te wonen en daarin stem(men) uit te brengen slechts uitoefenen door een door hen schriftelijk al dan niet uit hun midden ten genoegen van het bestuur aangewezen lasthebber en gevolmachtigde.
Indien de stemrechten verbonden aan de lidmaatschappen van (onder) appartementseigenaren op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub d toekomen aan het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars zullen deze stemmen worden uitgebracht door de voorzitter van het betreffende bestuur danwel door een ander lid van het bestuur blijkens een daartoe strekkende volmacht van de betreffende voorzitter."

BENOEMINGEN

1. Voor de eerste maal wordt tot aan de oplevering van het gehele complex tot voorzitter der vereniging benoemd een door B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier aan te wijzen persoon. Tenzij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
2. In afwijking van het vorenstaande wordt voor de eerste maal tot administratief beheerder als bedoeld in artikel 41 lid 3 benoemt voor een tijdvak vanaf de oplevering van het gebouw van in ieder geval het eerste gedeeltelijke boekjaar en het daaropvolgende gehele boekjaar: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DKM Diensten B.V.**, gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende aldaar aan de Weidestraat 2 (correspondentieadres: Postbus 212, 5240 AE Rosmalen).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

- A.** een akte van levering op vijftien juli tweeduizendvier verleden voor Mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zestien juli tweeduizendvier in deel **40213** nummer **112**, waarin woordelijk staat vermeld:

"4. Gemeenschappelijke ingang stallingsruimte complex E2 (Prinsenhof) en E1

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2579 en 2580 alsmede het recht van opstal op het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2578 (toekomstig appartementencomplex Prinsenhof (E2)), als dienend erf en ten behoeve van

het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (toekomstig appartementencomplex E1), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg.

De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf moeten gedogen, dat de op- en afritten tot de stallingsruimte en de toegangsinstallatie(s) worden gebruikt voor de ontsluiting van de te realiseren stallingsruimte voor het appartementencomplex E1.

Als tegenprestatie voor het voormeld gebruik dienen de eigenaren van het heersend erf bij te dragen in de kosten van de op- en afritten tot de stallingsruimte en de toegangsinstallatie(s) (zowel de exploitatie-, de onderhouds- als de vervangings- en reserveringskosten).

De voormelde kosten zullen naar rato worden gedragen door alle gerechtigden tot de appartementsrechten bestemd als stallingsplaats, waarbij het totaal aantal stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 en de stallingsruimte E2 de noemer is en het totaal aantal stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 respectievelijk de stallingsruimte E2 de teller is.

5. Handhaving bestaande toestand stallingsruimten

Ten behoeve en ten laste van de kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2579 en 2580 alsmede ten behoeve en ten laste van zowel na te noemen perceel belast met het recht van opstal als het recht van opstal zelf, kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2578 (toekomstig appartementencomplex E2), en ten behoeve en ten laste van een gedeelte van het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (stallingsruimte ten behoeve van toekomstig appartementencomplex E1), worden hierbij over en weer gevestigd de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die kavels zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels en/of andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht."

Met het hiervoor in de aangehaalde tekst genoemde toekomstige appartementencomplex E1 wordt het in de onderhavige akte te splitsen complex Markiezenhof te 's-Hertogenbosch bedoeld.

- B. een akte van levering op vierentwintig maart tweeduizendzes (24-03-2006) verleden voor Mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zevenentwintig maart tweeduizendzes (27-03-2006) in deel **40505** nummer **162**, waarin woordelijk staat vermeld:

"Te vestigen erfdienstbaarheden

Vervolgens vestigen, aanvaarden en nemen partijen hierbij aan, conform hetgeen zij met elkander zijn overeengekomen, onder de **opschortende voorwaarde** dat het betreffende dienend erf juridisch wordt overgedragen aan een derde, de volgende erfdienstbaarheden:

1. Boombeplanting

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende (toekomstige)

gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van boombeplanting. De erfdienstbaarheid houdt in:

- a. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat op het heersend erf bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het verkochte en het heersend erf.
- b. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het dienend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het dienend erf.

2. Parkeerplaats

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van parkeerplaats, dat de eigenaar en de gebruiker van het dienend erf:

- a. moeten gedogen, dat voor elk te realiseren woonappartement tenminste één parkeerplaats op het eigen erf (in de parkeerkelder) moet worden aangelegd en nimmer mag worden verwijderd of aan zijn bestemming als particuliere parkeerplaats voor een personenauto mag worden onttrokken;
- b. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaats (parkeerkelder), komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

3. Verplichting woondoeleinden

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid tot verplicht gebruik voor woondoeleinden. Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat hij het dienend erf slechts mag gebruiken voor woondoeleinden. In geen geval mag het dienend erf worden gebruikt voor doeleinden van (detail-)handel en -bedrijf, dan wel als opslagruimte, behoudens voor wat betreft materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten opstellen nodig zijn.

Voormelde erfdienstbaarheid is expliciet niet van toepassing op de appartementsrechten, welke in de akte van splitsing zijn bestemd tot commerciële ruimte(n) casu quo de woon-/werkwooningen.

4. Erfdienstbaarheid van voetpad

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof) als dienend erf, en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke weg, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard), als heersend erf, wordt hierbij ter uitvoering van het tussen partijen overeengekomene, verleend, gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende dat de onderdoorgang op het dienend erf, zal worden gebruikt als feitelijk openbaar gebied. De kosten van inrichting, onderhoud, vervanging en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf."

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Coöperatieve Vereniging/kwalitatieve verplichting(en)

1. Gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover de voormelde Coöperatieve vereniging genaamd Coöperatie Wijkbelangen Paleiskwartier U.A. om te dulden dat deze Coöperatie het appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen kabels en leidingen, met alles wat naar het oordeel van de Coöperatie mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.
2. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting ten behoeve van de Coöperatie voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
3. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, verbeurt de koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan de Coöperatie een direkt opeisbare boete van tweeëntwintigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt.

Energielevering via Essent/kwalitatieve verplichting(en)

- a. Paleiskwartier heeft met de besloten vennootschap ESSENT Zuid N.V. (hierna Essent), gevestigd te Waalre een overeenkomst gesloten voor de levering van energie middels warmte- en koudeopslag (hierna ook te noemen: WKI) voor een periode tot uiterlijk één juli tweeduizendtweintig (1-7-2020).
- b. 1. gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent het kantoor/appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen leidingen met toebehoren, alsmede grondwaterbronnen, de grondwaterleidingen, het koudwater- distributienet en andere toebehoren van de WKI, alsmede voormelde leidingen en bronnen te hebben, te onderhouden, te houden, te repareren, te vervangen en te

- verwijderen, te inspecteren, met alles wat naar het oordeel van Essent mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.
2. gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent een aantal bouwkundige ruimten in gebruik neemt voor de realisatie van voormelde energie levering.
 3. gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht om voor een periode tot uiterlijk één juli tweeduizendtweintig (1-7-2020), ingaande na de oplevering van het appartementencomplex, hun energie te betrekken van Essent middels warmte- en koudeopslag in de bodem op wijkniveau, onder de voorwaarde dat deze levering concurrerend zal zijn en blijven, gemeten ten opzichte van traditionele (zoals in tweeduizend (2000) in 's-Hertogenbosch gebruikelijk is) energie levering.
 4. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichtingen ten behoeve van Essent voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
 5. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, verbeurt de koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan Essent een direct opeisbare boete van tweeëntwintigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de volgende bescheiden gehecht:

- de volmacht;
- de splitsingstekening, bestaande uit zeven (7) bladen.

WOONPLAATSKEUZE

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparant mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparant heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Deze akte is in minuut verleden te op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend om

depre una dertig
(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. J.H. Oomen

Ondergetekende, mr. Josephus Henricus Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

(getekend): mr. J.H. Oomen

Ondergetekende, mr. Josephus Henricus Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 24-04-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40520 nummer 79.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20060424000023, 20060424000024, 20060424000025, 20060424000026, 20060424000027, 20060424000028, 20060424000029.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Gemeente 's-Heugenvosch
 Sectie F
 Nummers 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655
 Schaal 1 : 1000

's-Hertogenbosch
Markiezenhof - Hoofdsplijting 2e verdieping

Deze afzinking behoort bij de aanwring tot
versterking van het complexnummer bij de
voorgenomen splitsing in 3 aparte
ruimte-eenheden van de percelen kadastraal
behoort in de gemeente 's-Heertogenbosch
sectie F nummers 3641-3642-3643-3644-
3645-3646-3655 (blot eigenaar)

Ondergetekende, bevaarerd van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nr's 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655 de complexaanduiding is: *(Blaak)*

5. Hooftingenboech, 19-4-2006
De Notaris,
W. G. Mr. M. M. Robbees

Eindhoven, 19-04-2006
De Bascoriet
49 Mr ing E. Klokken
(niet ondertekening)

VERANSTALTET:
Hr. Dr. J.H. Oetters

Contingent on the success of the
Census, what will be the real-estate
market's outlook for the remainder
of the year? Will it be hot or
will it be tepid?

Model 12 (Zinnshild) 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 257

Afdeling van de appartementenrechten scheiding overgevoerd.
 Aan deze afdeling mogen geen kosten worden onttrokken.



JG
Spätinger vom
regalplatzverleiher in
apotheken und drogerien

Im Gerns Teken ex-Medien FF
Polsterstr. 21
5061 LE. VIELHOVEN
Tel. 040 385 51 34
Mob. M 5757 80
Fax 040 385 1136
Email jgsp@tinet.at
K.K. 170825

Werknr. 2005-212
Gekeurd, nov. 2005
Versie: 9-1-2006
Versie: 12-04-2006
Blad 4 van 7 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A1



Gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie F
 Nummers 2641-2642-2643-2644 -2646-2647-2655
 Schaal 1 : 100

's-Hertogenbosch
Markiezenhof - Hoofdsplitsing 1e verdieping

Deze deuring behoort bij de aanschaf ter vaststelling van het compleexnummer bij de voorgenoemde splitsing in 3 appartementsrechten van de perceel kadastraal bekend in de gemeente 't-Hertogenbosch sectie F nummers 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655 (blz. 2/2000)

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch serie F nos 2642-2643-2644-2646-2647-2655 de complexaanduiding is:

*Hertogenbosch F. 2502 A. 20/10/19

Wittgenstein, 19-4 2006
DeNotaris,
wsq mr. M.M. Robbers

Eindhoven, 19-04-2006
De Borsdorfer
wg. nr. ing. E. Kluften
(volgt ondertekening)

Vol. 100, No. 1
W. J. de J. Oude

Endgültigkeit, er, Joseph Bortol
Güter, während in plus ein rechte
b-fürgebene, während der veran
staltet erachtet/ist und hat dort/ist
insgesamt angegeben sind.

U.S. DEPT. OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C. 20535

Opdrachtgever: Huijbreghs Notarissen
Postbus 1272
5200 HL 's-Hertogenbosch

Werknr. 2005-212

Gereland, nov. 2005

Version: 9-1-2006

Version: 12-04-2006

Blad 3 van 2 Melden

School 1: 300

Scale 1: 200

Format 4.5

Format A

Inhoud van de appartementen is slechts indicatief aangegeven.
Aan deze schetsing mogen geen rechten worden ontleend.



Am GutsMuths- und Adlerstein IV
Pakietstraat 21
5507 LA 551600DVX
Tel 040 205 1834
Mob 06 54775101
Fax 040 205 1836
Email jung@wired.nl
K.v.K. 1700201



Gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie F
 Nummers 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655
 Schaal 1:1000

's-Hertogenbosch
Markiezenhof - Hoofdsplitsing 3e verdieping

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 't-Hertogenbosch sectie F nummers 2641-2642-2643-2644-2645-2647-3535 (blauw eigenaar).

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voort de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nrs 3641-3642-3643-3644-3646-3647-3655 de complexen dauiding is:

's-Hertogenbosch F 166

Hirtenbusch, 19-9-2006
DeNotans,
u.g. nr. M.M. Lebers

Finalrona, 19-9-2006
De Bonaard,
u.g. nr. ing. E. Boffano
(nolgt mlatelering).

VORANSCHRIFT
V. d. H. J. R. G. G.

Outgastende, ex-Jongeren bewonen
Oomen, uitgerust met alle plaats van vroeger
b. Heringelooch, uitgerust met verscheiden
alderl. ongeschikt b. met het kind b.
ontworpingsmogeliken stuk.

16 Case 2:09-cv-00051 Document 1-1 Filed 07/27/09 Page 1 of 1

Submitted to: Extension Data RepA, 0-01 1020 name: 73
on: 11/10/2010

Opdrachtgever: Huijbregh Notarissen
Postbus 1271
5200 HL 's-Hertogenbosch

Werke. 2005-212
Getekend, nov. 2005

JG
Spezialisten für
regionalpolitische in
apartmentwirtschaft

Am Gertsch-Turm in Albstadt 89
Postfach 21
89074 ULLHOFEN
Tel. 049 205 1834
Roth 05 517330
Fax 049 206 5150
Email jg@jg-wirtschaft.de
K.K. 170052

Versie: 9-1-2006
Versie: 12-04-2006
Blad 5 van 7 bladen
Schaal 1: 200
Formaat A1

*Aandeling van de appartementenverhuur schiedsmatig aangegeven.
Aan deze Afdeling mogen geen andere worden ontleend.*

Bijlage

44923_brondocument 40520-102-HYP4 onroerende zaken.pdf

Eindhoven 024 40520/102

24-04-2006 09:00

Oomen mr. J.H. / 2006.001182.01



25 volgbladen

20060424000657

W. R. Oomen

Kadaster



2005.001182.01

met 23
vervolgblad(en)

Heden, éénentwintig april tweeduizendzes, verscheen voor mij, mr. JOSEPHUS HENRICUS OOMEN, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch: de heer Patrick Schoots, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te Tiel op zeven juli negentienhonderdéezenzeventig,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

B.V. ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ PALEISKWARTIER, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan de Hugo de Grootlaan 82, (correspondentieadres: Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Brabant onder nummer 17113318;

hierna te noemen: Paleiskwartier of de vennootschap;

VOLMACHT

De volmacht op de comparant is gehecht aan na te melden akte van hoofdsplitsing.

SPLITSING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Registergoed

Paleiskwartier is eigenaar van:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het met appartementsindex cijfer **1** aangegeven gedeelte van het gehele gebouwencomplex gelegen te 's-Hertogenbosch gelegen aan de Onderwijsboulevard, bestaande uit gebouw 1 genaamd **Boulevard**, onder meer omvattende:

1. tachtig (80) appartementen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren dit alles vanaf straatniveau, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, vluchtrap(pen), het hek- en traliewerk, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, dit alles vanaf straatniveau;
2. drieënvijftig (53) bergingen in de stallingsruimte;
3. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer complexaanduiding **2662A** appartementsindex **1**; tezamen uitmakende het drieduizendzevenhonderdtien/ tienduizendste (3.710/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld twee woongebouwen (Boulevard en Statenlaan) met gezamenlijke stallingsruimte met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummers 2643, groot achtenveertig are en éénennegentig centiare, 2646, groot zes are en zesentachtig centiare en 2655, groot één are en veertien centiare, alsmede het recht van opstal op de percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, groot éénenveertig centiare, 2642, groot achtenveertig centiare, 2644, groot drie are en negentig centiare en 2647, groot twee are en zevenentachtig centiare;

hierna te noemen: Woongebouw Boulevard.

Wijze van eigendomsverkrijging

- De percelen 2641, 2642, 2643, 2644 en 2655 zijn door Paleiskwartier in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zestien juli tweeduizendvier in deel **40213** nummer **112** van het afschrift ener akte van levering op vijftien juli tweeduizendvier verleden voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.
- De percelen 2646 en 2647 zijn door Paleiskwartier in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zevenentwintig maart tweeduizendzes (27-03-2006) in deel **40505** nummer **162** van het afschrift ener akte van levering op vierentwintig maart tweeduizendzes (24-03-2006) verleden voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.
- Het recht van opstal betreffende de percelen 2641, 2642 en 2644 is gevestigd bij een akte op heden voor mij, notaris verleden.
- Terwijl het appartementsrecht door Paleiskwartier in eigendom zal worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven van het afschrift van een akte van splitsing op heden, verleden voor mij, notaris.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde wenst over te gaan tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten in de zin van artikel 106 en 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 letter d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Voornoemde akte van hoofdsplitsing vermeldt niet dat ondersplitsing niet dan wel beperkt is toegestaan, zodat ondersplitsing op grond van artikel 5:106 lid 2 slot van het Burgerlijk Wetboek zonder medewerking of toestemming van de overlige appartementseigenaar(s) mogelijk is.

Splitsingstekening

Aan deze akte is daartoe een uit zeven (7) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers **4** tot en met **83** de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven heeft op negentien april tweeduizendzes (19-04-2006) een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex: **2662-A**.

SPLITSINGSVERGUNNING

Inzake de onderhavige splitsing in appartementsrechten is, aangezien het betreft splitsing van een in aanbouw zijnd gebouw, geen vergunning van de gemeente 's-Hertogenbosch vereist.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **4**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële-/woonruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **5**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **6**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **7**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **8**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **9**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **10**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **11**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële-/woonruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **12**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **13**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding

- 2662A appartementsindex **14**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **15**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **16**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **17**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **18**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **19**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **20**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **21**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **22**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **23**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **24**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte,

- kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **25**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **26**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **27**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **28**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **29**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **30**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **31**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **32**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **33**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **34**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **35**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;

33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **36**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **37**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **38**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **39**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **40**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **41**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **42**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **43**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **44**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **45**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding

- 2662A appartementsindex **46**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **47**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **48**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **49**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **50**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **51**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **52**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **53**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **54**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **55**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **56**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte,

- kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **57**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **58**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **59**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **60**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **61**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **62**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **63**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **64**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **65**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **66**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **67**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;

65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **68**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **69**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **70**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **71**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **72**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **73**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **74**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping met een berging in de stallingsruimte, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **75**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **76**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex **77**, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex

- 78, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
76. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex 79, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
77. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex 80, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
78. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex 81, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
79. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex 82, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;
80. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de vijfde verdieping, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662A appartementsindex 83, plaatselijk bekend als 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard nog ongenummerd;

welke appartementsrechten, na de splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op zeventien januari tweeduizendzes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld modelreglement thans in zijn geheel komt te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": onderhavige akte van ondersplitsing met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;

- c. "**bestuur**": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - d. "**boekjaar**": het boekjaar van de vereniging;
 - e. "**eigenaar**": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
 - f. "**gebouw**": het hiervoor ruimer omschreven, met appartementsindex cijfer 1 aangegeven, gedeelte van het gebouwencomplex gelegen te 's-Hertogenbosch aan de Onderwijsboulevard, genaamd **Boulevard**, dat in de 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 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "**gemeenschap**": de in de splitsing betrokken goederen;
 - i. "**gemeenschappelijke gedeelten**": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - j. "**gemeenschappelijke zaken**": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
 - k. "**grond**": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
 - l. "**huishoudelijk reglement**": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
 - m. "**jaarrekening**": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
 - n. "**jaarsverslag**": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
 - o. "**privé gedeelte**": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - p. "**raad van commissarissen**": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
 - q. "**reglement**": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
 - r. "**reservfonds**": het reservfonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 10 van het reglement;
 - s. "**vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
 - t. "**vergadering**": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - u. "**voorzitter**": de voorzitter van de vergadering.
- en voor wat betreft de hoofdsplitsing:
- aa. "**hoofdsplitsing**": de splitsing in appartementsrecht waarbij het in deze ondersplitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan;
 - ab. "**hoofdvereniging**": Vereniging van Eigenaars Markiezenhof te 's-Hertogenbosch, gevestigd te 's-Hertogenbosch, opgericht bij akte van hoofdsplitsing;
 - ac. "**hoofdvergadering**": de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek, van de

hoofdvereniging;

ad. **"hoofdbestuur"**: het bestuur van de hoofdvereniging;

ae. **"hoofdreglement"**: het reglement van splitsing opgenomen in de akte van hoofdsplitsing.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

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 kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.
2. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zullen/zal aansprakelijk kunnen worden gesteld door een eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht voor diefstal van of schade toegebracht aan privébezittingen zich bevindende in of op de gemeenschappelijke gedeelten (waaronder het buitenterrein en de stallingsruimte), behoudens wettelijke bepalingen.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

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

Artikel 8

1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel waarvan de noemer telkens drieduizend zevenhonderdtien (3.710) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:

- appartementsrecht 4: vierendertig (34);
- appartementsrecht 5: zeventig (70);
- appartementsrecht 6: zestig (60);
- appartementsrecht 7: éénenzestig (61);
- appartementsrecht 8: zesenvijftig (56);
- appartementsrecht 9: zesenvijftig (56);
- appartementsrecht 10: éénenzestig (61);
- appartementsrecht 11: vierendertig (34);
- appartementsrecht 12: zeventig (70);
- appartementsrecht 13: zestig (60);
- appartementsrecht 14: zevenendertig (37);
- appartementsrecht 15: negenendertig (39);
- appartementsrecht 16: zevenendertig (37);
- appartementsrecht 17: zesendertig (36);
- appartementsrecht 18: tweeënvijftig (52);
- appartementsrecht 19: negenendertig (39);
- appartementsrecht 20: achtenveertig (48);
- appartementsrecht 21: negenenvijftig (59);
- appartementsrecht 22: negenenvijftig (59);
- appartementsrecht 23: achtenveertig (48);
- appartementsrecht 24: negenendertig (39);
- appartementsrecht 25: tweeënvijftig (52);
- appartementsrecht 26: zesendertig (36);
- appartementsrecht 27: zevenendertig (37);
- appartementsrecht 28: negenendertig (39);
- appartementsrecht 29: zevenendertig (37);

- appartementsrecht **30**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **31**: zevenendertig (**37**);
- appartementsrecht **32**: achtendertig (**38**);
- appartementsrecht **33**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **34**: tweeënvijftig (**52**);
- appartementsrecht **35**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **36**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **37**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **38**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **39**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **40**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **41**: tweeënvijftig (**52**);
- appartementsrecht **42**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **43**: achtendertig (**38**);
- appartementsrecht **44**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **45**: zevenendertig (**37**);
- appartementsrecht **46**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **47**: zevenendertig (**37**);
- appartementsrecht **48**: zevenendertig (**37**);
- appartementsrecht **49**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **50**: tweeënvijftig (**52**);
- appartementsrecht **51**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **52**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **53**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **54**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **55**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **56**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **57**: tweeënvijftig (**52**);
- appartementsrecht **58**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **59**: zevenendertig (**37**);
- appartementsrecht **60**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **61**: zesendertig (**36**);
- appartementsrecht **62**: zesenvveertig (**46**);
- appartementsrecht **63**: zesenvveertig (**46**);
- appartementsrecht **64**: veertig (**40**);
- appartementsrecht **65**: drieënvijftig (**53**);
- appartementsrecht **66**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **67**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **68**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **69**: achtenvijftig (**58**);
- appartementsrecht **70**: zesenvveertig (**46**);
- appartementsrecht **71**: achtendertig (**38**);
- appartementsrecht **72**: éénenvijftig (**51**);
- appartementsrecht **73**: achtendertig (**38**);
- appartementsrecht **74**: vijfenveertig (**45**);
- appartementsrecht **75**: zesenvveertig (**46**);
- appartementsrecht **76**: tweeënzestig (**62**);
- appartementsrecht **77**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **78**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **79**: negenenvijftig (**59**);

- appartementsrecht **80**: negenenvijftig (**59**);
- appartementsrecht **81**: achtenveertig (**48**);
- appartementsrecht **82**: negenendertig (**39**);
- appartementsrecht **83**: vierenzestig (**64**).

Voormelde breukdelen zijn vastgesteld op basis van de bruto vloer oppervlakte (BVO) volgens "NEN2580" per appartementsrecht, waarbij de bebouwde meters volledig zijn meegenomen en de buitenruimten voor vijftig procent.

Elke berging is vastgesteld op drie vierkante meter.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. In afwijking van het vorenstaande:
 - a. commerciële ruimten
dragen de appartementsrechten met de indices 4, 7, 8, 9, 10 en 11 (welke zijn bestemd als commerciële ruimte(n) niet bij in de kosten (zowel de onderhouds-, de vervangings- als de exploitatiekosten) welke zijn verbonden aan de entree, de trappenhuisen, de liften alsmede de gemeenschappelijke binnentuinen.
 - b. woonappartementen
komen de kosten en lasten verbonden aan:
 - het schoonmaken van de entree, portieken, lift en het trappenhuis;
 - de gemeenschappelijke afzuiginstallatie;
 - het buitenschilderwerk;
 - het binnenschilderwerk;
 - het onderhoud en reservering ten behoeve van de daken;
 - de hydrofoor;
 - de kosten van het onderhoudscontract en de kosten van de keuring en voor de telefoonkosten van de lift;
 - de kosten van onderhoud en vernieuwing van de deuropenerinstallatie met brievenbussen en kosten ten behoeve van de videofoon installatie;
 alles voor zover de kosten de appartemententorens betreffen; voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de appartementen met indices 5, 6 en 12 tot en met 83: ieder voor het één/vierenzeventigste (1/74^e) deel;
 - c. vergaderkosten
komen de vergaderkosten, voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de appartementen, ieder voor het één/tachtigste (1/80^e) deel;
 - d. onderhoud van de containerruimten
komen de kosten van het onderhoud van de containerruimten, voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de woonappartementen, ieder voor het één/zesenzeventigste (1/76^e) deel.
5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als

rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere 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

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders beslist.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10.-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bedoeld in artikel 2 eerste lid, met dien verstande dat de in dat lid breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere eigenaars.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeelde het gevolg is van een ondersplitsing.
 2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereligenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
 3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.
- E. **Verzekeringen**

Artikel 15

Voor de regels omtrent verzekeringen wordt te dezen verwezen naar de voormelde akte van hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

- "1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. 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.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijftienveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

6. *In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.*
7. *Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.*
8. *Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*
9. *Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar."*

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

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Naast die gedeelten en zaken van het in de akte van hoofdsplitsing betrokken gebouw, die blijkens het bepaalde in artikel 1 (onder i. en j.) van het hoofdreglement tot gemeenschappelijke zaken zijn gedefinieerd en waarvan een nadere beschrijving is gegeven in (artikel 17 lid 1 van) het hoofdreglement worden tevens tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de liftmachines en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen

- schuifpuiten met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan, één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd;
 - d. de puien/raamkozijnen met glas en deuren ten behoeve van die appartementsrechten, welke zijn bestemd tot commerciële ruimte(n).
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan én voorzover het betreffende gedeelte en de betreffende gemeenschappelijke zaak tot nut van een eigenaar en/of gebruiker van een appartementsrecht strekt. In verband daarmee zal worden gewerkt met een zogenaamd sleutelplan inhoudende dat een eigenaar en/of gebruiker van een appartementsrecht alleen maar toegang heeft tot die gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die mede tot nut van dat appartementsrecht strekt. Deze regeling zal nader bij huishoudelijk reglement worden uitgewerkt.
2. 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.
3. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde wordt bepaald dat de eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices 4, 7, 8, 9, 10 en 11 niet het gebruik toekomt van de gemeenschappelijke containerruimte(n). De desbetreffende eigenaar behoeft niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op het hiervoor genoemde gemeenschappelijke gedeelte of gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.

In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, airco, rooster(s) ten behoeve van afzuigkap (en dergelijke) en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.
3. Het is niet toegestaan, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk toestemming van de vergadering is verkregen, om op of aan privé-gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten of zaken schotelantennes, danwel andere installaties te bevestigen welke bestemd zijn voor de ontvangst van televisie danwel radiosignalen.
4. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
5. In afwijking van de leden 1 tot en met 4 wordt hierbij aan de appartementsrechten met indexnummers 76 tot en met 83 bij voorbaat toestemming gegeven voor een eventuele dakdoorvoer voor de installatie van een airco (of dergelijke). Deze toestemming kan niet worden ingetrokken.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige

technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

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

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. In afwijking van lid 1 van dit artikel behoeven eigenaars van de appartementsrechten, welke zijn bestemd tot commerciële ruimte(n), voor kleine veranderingen en/of toevoegingen slechts de toestemming van de architect, mits de hechtheid van het gebouw door deze veranderingen en/of toevoegingen niet in gevaar wordt gebracht.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

De hier bedoelde bestemming van de privé-gedeelten is voor de appartementsrechten:

met indices **4 en 11: commerciële ruimte;**
 met indices **5 en 12: woning/commerciële ruimte;**
 met indices **6 en 13, 14, 15 : woning met berging;**
 met indices **7 tot en met 10: commerciële ruimte;**
 met indices **11 tot en met 15: woning met berging;**
 met indices **16 en 17: woning zonder berging;**
 met indices **18 tot en met 28: woning met berging;**
 met index **29: woning zonder berging;**
 met indices **30 tot en met 36: woning met berging;**
 met indices **37 en 38: woning zonder berging;**
 met indices **39 tot en met 52: woning met berging;**
 met indices **53 en 54: woning zonder berging;**
 met indices **55 tot en met 67: woning met berging;**
 met indices **68 en 69: woning zonder berging;**
 met indices **70 tot en met 75: woning met berging;**
 met indices **76 tot en met 83: woning zonder berging.**

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud

van de privé gedeelten nader worden geregeld.

3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloeren dienen van een zodanige vloerbedekking te zijn voorzien dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De vloeren van de appartementen zullen door de bouwer worden uitgevoerd met een breedplaatvloer van tweehonderdvijftig (250) millimeter met een twintig (20) millimeter glas- of steenwolisolatie met daarop een dekvloer van zes (6) millimeter zandcement en negenenveertig (49) anhydriet. Men mag alleen gebruik maken van een zogenaamde egalisatielaag of viltlaag (geén verende tussenlaag in verband met mogelijke vervelende resonanties).
2. a. De vloerbedekking in bedoelde appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat het ontstaan van contactgeluiden zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het is met name niet toegestaan om parket-, houten- en/of tegel en/of stenen vloerbedekking aan te brengen tenzij dit geschiedt na verkregen toestemming van de Vereniging van Eigenaars danwel indien de navolgende regels in acht worden genomen:
het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de appartementen is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig materiaal is aangebracht zodat na het aanbrengen van een harde vloerbedekking de gehele vloer (inclusief vloerbedekking) voldoet aan de minimale isolatie-index voor contactgeluid (Ico) van +5dB.
- b. Indien één der eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend appartement niet voldoet aan de norm zoals vermeld in lid a. dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.
- c. De eigenaar van het in lid b. bedoeld belendend appartement is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de appartementseigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid b. gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm dan is de betreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de betreffende norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk mocht blijken om passende voorzieningen te treffen als bedoeld in lid f. dan is de betreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking

te verwijderen.

- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
3. Bij plaatsing of gebruik van installaties dient een zodanige geluidsbescherming te worden aangebracht dat een geluidsniveau van maximaal dertig decibel (30 db) resteert.
4. Het gebruik van (achtergrond) muziek is alleen toegestaan indien het geluidsniveau vijfenzeventig decibel (75 db) niet overschrijdt.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na 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. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar 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 hiervoor in het derde lid is bepaald.
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.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering

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

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid alsmede die gemeenschappelijke installaties en bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken welke krachtens artikel 17 vierde lid worden aangebracht, te gedogen.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons 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 terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 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

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
 2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
 3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
- I **Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker**

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op:
 - gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist;
 - gebruikers van de appartementsrechten, welke zijn bestemd tot commerciële ruimte(n).
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht 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 in het vorige lid bedoelde bevoegdheid 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 privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben 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.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 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

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

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

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

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

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Markiezenhof (gebouw Boulevard) te 's-Hertogenbosch**.
De vereniging is gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kan elders kantoor houden.
De vereniging kan handelen onder de naam: "V.v.E. Markiezenhof (gebouw Boulevard)".
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

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.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 52 lid 10.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Het eerste financiële boekjaar vangt aan per de eerste van de maand voorafgaande aan de oplevering van het eerste appartement in het complex en eindigt op éénendertig december van dat jaar, tenzij de vergadering anders beslist. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

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

De voorzitter van de vergadering zal worden benoemd op de eerste vergadering.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits 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.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

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

Artikel 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 bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drieduizend zevenhonderdtien (**3.710**).
Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers zoals vermeld in artikel 8 lid 1.
Ten aanzien van die kosten die niet ten laste van alle eigenaars gezamenlijk komen maar slechts van enkele van hen zal het stemrecht dienaangaande slechts door laatstgenoemde worden uitgeoefend waarbij het aantal stemmen gelijk is aan de teller van het breukdeel als genoemd in artikel 8 lid 1 van die eigenaars en de noemer aan de som van de tellers van de breukdelen van die eigenaars.
3. 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 in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

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

Artikel 51

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. a. De vergadering van de vereniging van eigenaars van de hoofdvereniging beslist, met inachtneming van publiekrechtelijke toestemming en/of voorschriften van de architect, over de kleurstelling en uitstraling van de buitengevel, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
b. De vergadering van de vereniging van eigenaars van de hoofdvereniging beslist over de wijze van betaling van de contributies aan de na te melden coöperatieve vereniging Wijkbelangen Paleiskwartier U.A.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een

totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op éénduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes 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. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere 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.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde 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.
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 artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
10. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
11. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 45 lid 3 (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdvereniging, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde (3/4^e) van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
De benoeming van het eerste bestuur zal bij deze akte plaatsvinden.
Het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuursleden vertegenwoordigt(en) de vereniging in en buiten rechte.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op éénuizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot,

geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
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.
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 van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze

van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.

- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
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.
 7. De raad van commissarissen vergadert tenminste 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.
 8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad 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 zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

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

N. **Huishoudelijk Reglement**

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen. Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement, het reglement van de hoofdsplitsing en/of het eventuele huishoudelijke reglement van de hoofdvereniging of besluiten op grond van de hoofdsplitsing worden voor niet-geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. **Wijziging van de akte**

Artikel 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 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaaierheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een

vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

Artikel 60a

Ondersplitsing is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering, niet toegestaan.

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 van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

Alle in deze akte genoemde bedragen, met uitzondering van die bedoeld in artikel 8 lid 5, worden per één januari van ieder jaar, voor het eerst op één januari tweeduizendzeven, verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van het Prijsindexcijfer: Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (2000=100).

De verhoging of verlaging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgaan tot publicatie van de consumentenprijsindex - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

S. Overgangsbepalingen

Artikel 64

1. De eventuele bepalingen in het reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem/hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan

waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

3. De hiervoor onder 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

T. Stemrecht in vergadering van hoofdsplitsing. Tegenstrijdigheid met reglement hoofdsplitsing

Artikel 65

1. Het stemrecht in de vergadering van hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering dan wel diens schriftelijk gemachtigde.
2. In geval van strijdigheid van het reglement met het reglement van hoofdsplitsing zal het laatste prevaleren.
3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing, de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.

U. Lidmaatschap Coöperatieve Vereniging

Artikel 66

1. Conform artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is elke appartementseigenaar tevens kwalitatief lid van de coöperatie genaamd: COÖPERATIE WIJKBELANGEN PALEISKWARTIER U.A. Deze coöperatie is gevestigd te 's-Hertogenbosch en heeft als doel de bevordering van de totstandkoming en de instandhouding van een kwalitatief hoogwaardig Paleiskwartier.
2. Voormelde coöperatie is opgericht middels een notariële akte op dertig mei tweeduizend, voor notaris Mr J.H. Oomen, voornoemd, verleden.
3. Voor de statuten van de coöperatie wordt verwezen naar voormelde akte van oprichting, waarin onder andere is opgenomen, woordelijk luidende: *“Voor het geval een lidmaatschap aan meer dan een persoon tezamen in onverdeeldheid toekomt, is ieder van die personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit lidmaatschap jegens de coöperatie voortvloeiende verplichtingen en dienen die personen zich hoofdelijk jegens de coöperatie te verbinden tot nakoming van alle door die personen in het kader van het lidmaatschap met de coöperatie aan te gaane verbintenissen. Die personen kunnen voorts hun uit dat lidmaatschap voortvloeiende rechten om een algemene vergadering bij te wonen en daarin stem(men) uit te brengen slechts uitoefenen door een door hen schriftelijk al dan niet uit hun midden ten genoegen van het bestuur aangewezen lasthebber en gevolmachtigde. Indien de stemrechten verbonden aan de lidmaatschappen van (onder) appartementseigenaren op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub d toekomen aan het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars zullen deze stemmen worden uitgebracht door de voorzitter van het betreffende bestuur danwel door een ander lid van het bestuur blijkens een daartoe strekkende volmacht van de betreffende voorzitter.”*

BENOEMINGEN

1. Voor de eerste maal wordt tot aan de oplevering van het gehele complex tot voorzitter der vereniging benoemd een door B.V.

- Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier aan te wijzen persoon. Tenzij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
2. In afwijking van het vorenstaande wordt voor de eerste maal tot administratief beheerder als bedoeld in artikel 41 lid 3 benoemt voor een tijdvak vanaf de oplevering van het gebouw van in ieder geval het eerste gedeeltelijke boekjaar en het daaropvolgende gehele boekjaar: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DKM Diensten B.V.**, gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende aldaar aan de Weidestraat 2 (correspondentieadres: Postbus 212, 5240 AE Rosmalen).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

- A.** een akte van levering op vijftien juli tweeduizendvier verleden voor Mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zestien juli tweeduizendvier in deel **40213** nummer **112**, waarin woordelijk staat vermeld:

"4. Gemeenschappelijke ingang stallingsruimte complex E2 (Prinsenhof) en E1

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2579 en 2580 alsmede het recht van opstal op het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2578 (toekomstig appartementencomplex Prinsenhof (E2)), als dienend erf en ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (toekomstig appartementencomplex E1), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg.

De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf moeten gedogen, dat de op- en afritten tot de stallingsruimte en de toegangsinstallatie(s) worden gebruikt voor de ontsluiting van de te realiseren stallingsruimte voor het appartementencomplex E1.

Als tegenprestatie voor het voormeld gebruik dienen de eigenaren van het heersend erf bij te dragen in de kosten van de op- en afritten tot de stallingsruimte en de toegangsinstallatie(s) (zowel de exploitatie-, de onderhouds- als de vervangings- en reserveringskosten).

De voormelde kosten zullen naar rato worden gedragen door alle gerechtigden tot de appartementsrechten bestemd als stallingsplaats, waarbij het totaal aantal stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 en de stallingsruimte E2 de noemer is en het totaal aantal stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 respectievelijk de stallingsruimte E2 de teller is.

5. Handhaving bestaande toestand stallingsruimten

Ten behoeve en ten laste van de kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2579 en 2580 alsmede ten behoeve en ten laste van zowel na te noemen perceel belast met het recht van opstal als het recht van opstal zelf, kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2578 (toekomstig appartementencomplex E2), en ten behoeve en ten laste van een gedeelte van het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (stallingsruimte ten behoeve van toekomstig appartementencomplex E1), worden hierbij over en weer gevestigd de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waartoe die kavels zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft

gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels en/of andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht."

Met het hiervoor in de aangehaalde tekst genoemde toekomstige appartementencomplex E1 wordt het in de onderhavige akte te splitsen complex Markiezenhof te 's-Hertogenbosch bedoeld.

- B. een akte van levering op vierentwintig maart tweeduizendzes (24-03-2006) verleden voor Mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zevenentwintig maart tweeduizendzes (27-03-2006) in deel **40505** nummer **162**, waarin woordelijk staat vermeld:

"Te vestigen erfdiensbbaarheden

Vervolgens vestigen, aanvaarden en nemen partijen hierbij aan, conform hetgeen zij met elkander zijn overeengekomen, onder de **opschortende voorwaarde** dat het betreffende dienend erf juridisch wordt overgedragen aan een derde, de volgende erfdiensbbaarheden:

1. Boombeplanting

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende (toekomstige) gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdiensbbaarheid van boombeplanting. De erfdiensbbaarheid houdt in:

- a. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat op het heersend erf bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het verkochte en het heersend erf;
- b. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het dienend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het dienend erf.

2. Parkeerplaats

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdiensbbaarheid van parkeerplaats, dat de eigenaar en de gebruiker van het dienend erf:

- a. moeten gedogen, dat voor elk te realiseren woonappartement tenminste één parkeerplaats op het eigen erf (in de parkeerkelder) moet worden aangelegd en nimmer mag worden verwijderd of aan zijn bestemming als particuliere parkeerplaats voor een personenauto mag worden onttrokken;
- b. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van

werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaats (parkeerkelder), komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

3. Verplichting woondoeleinden

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en Statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid tot verplicht gebruik voor woondoeleinden. Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat hij het dienend erf slechts mag gebruiken voor woondoeleinden. In geen geval mag het dienend erf worden gebruikt voor doeleinden van (detail-)handel en -bedrijf, dan wel als opslagruimte, behoudens voor wat betreft materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten opstallen nodig zijn.

Voormelde erfdienstbaarheid is expliciet niet van toepassing op de appartementsrechten, welke in de akte van splitsing zijn bestemd tot commerciële ruimte(n) casu quo de woon-/werkwoonruimten.

4. Erfdienstbaarheid van voetpad

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers 2643 en 2646 (toekomstig appartementencomplex Markiezenhof) als dienend erf, en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke weg, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard), als heersend erf, wordt hierbij ter uitvoering van het tussen partijen overeengekomene, verleend, gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende dat de onderdoorgang op het dienend erf, zal worden gebruikt als feitelijk openbaar gebied.

De kosten van inrichting, onderhoud, vervanging en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf."

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID

Vervolgens worden hierbij, onder de **opschortende voorwaarde** dat het betreffende dienend erf juridisch wordt overgedragen aan een derde, gevestigd:

Nooduitgangen

ten laste van de voormelde appartementsrechten met indices 21, 22, 37, 38, 53, 54, 62, 68, 69, 75, 79 en 80, (ieder) als dienend erf, en ten behoeve van de overige appartementsrechten in het onderhavige complex met index 1, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat de eigenaren van het heersend erf in geval van **nood** via de privé-buitenruimte gelegen op het dienend erf kunnen gaan van het appartementencomplex naar de openbare weg, zijnde de Onderwijsboulevard te 's-Hertogenbosch. De buitenruimten mogen derhalve in geen geval worden afgesloten of zodanig worden ingericht dat de uitgang bij een noodsituatie niet te gebruiken valt.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Voor het bestaan van kwalitatieve verplichtingen wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van (hoofd-)splitsing op heden, verleden voor mij, notaris, waarin woordelijk staat vermeld:

Coöperatieve Vereniging/kwalitatieve verplichting(en)

1. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover de voormelde Coöperatieve vereniging genaamd Coöperatie Wijkbelangen Paleiskwartier U.A. om te dulden dat deze Coöperatie het appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen kabels en leidingen, met alles wat naar het oordeel van de Coöperatie mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.
2. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting ten behoeve van de Coöperatie voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
3. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, verbeurt de koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan de Coöperatie een direkt opeisbare boete van tweeëntwintigduizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt.

Energielevering via Essent/kwalitatieve verplichting(en)

- a. Paleiskwartier heeft met de besloten vennootschap ESSENT Zuid N.V. (hierna Essent), gevestigd te Waalre een overeenkomst gesloten voor de levering van energie middels warmte- en koudeopslag (hierna ook te noemen: WKI) voor een periode tot uiterlijk één juli tweeduizendtweintig (1-7-2020).
- b.
 1. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent het kantoor/appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen leidingen met toebehoren, alsmede grondwaterbronnen, de grondwaterleidingen, het koudwater- distributienet en andere toebehoren van de WKI, alsmede voormelde leidingen en bronnen te hebben, te onderhouden, te houden, te repareren, te vervangen en te verwijderen, te inspecteren, met alles wat naar het oordeel van Essent mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.
 2. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent een aantal bouwkundige ruimten in gebruik neemt voor de realisatie van voormelde energie levering.
 3. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht om voor een periode tot uiterlijk één juli tweeduizendtweintig (1-7-2020), ingaande na de oplevering van het appartementencomplex, hun energie te betrekken van Essent middels warmte- en koudeopslag in de bodem op wijkniveau, onder de voorwaarde dat deze levering concurrerend zal

- zijn en blijven, gemeten ten opzichte van traditionele (zoals in tweeduizend (2000) in 's-Hertogenbosch, gebruikelijk is) energie levering.*
4. *Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichtingen ten behoeve van Essent voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*
 5. *Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, verbeurt de koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan Essent een direkt opelsbare boete van tweeëntwintigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt".*

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte is een splitsingstekening bestaande uit zeven bladen gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparant mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparant heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Deze akte is in minuut verleden te op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend om

derhalve uitspraak
(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. J.H. Oomen

Ondergetekende, mr. Josephus Henricus Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

(getekend): mr. J.H. Oomen

Ondergetekende, mr. Josephus Henricus Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 24-04-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40520 nummer 102.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20060424000083, 20060424000084, 20060424000085, 20060424000086, 20060424000087, 20060424000088, 20060424000089.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Eindhoven, Onroerende Zaken Hyp4 : 40520/102 24-04-2006 09:00



Gemeente 's-Heertogenbosch
 Sectie F
 Nummers 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655
 Schaal 1:1000

SPLITSINGSTEKENING

's-Hertogenbosch
Markiezenhof - Onderspleising A1 - 1e verd.

Deze inkomen behoort bij de aanwinst tot handhaving van het complexruimte bij de voorgenomen anderspikking in 88 appartementsrecht (A4 titel 83) van het appartementsrecht. Kadasteral bezold gemeente 'Wieringenbosch' serie 1. 1662. A1

⁴Hertgenbesch. F 2662 A.

5-Hilfingenbosch, 19/4/2006
De Notaris,
W.O. nr 1111 P. 1111

FOOD ABSTRACTS
Vol. 88, J.R. Collins

Indoleptienisch, von Josephus Flavianus
Stamm, wurde mit der gleichen Wirkung
in der Antike, wie heute die moderne
Medizin, verwendet. In der Antike
wurde es als ein Mittel betrachtet, das
die Verdauung fördert und die
Stühle reguliert.

100-1000

Address: 111 Greenock Rd, Tel Aviv 6100, Israel

Opdrachtgever: Huijzenh Notarissen
Postbus 1272
5200 BE 's-Hertogenbosch

Werber, 2006-212

Gefloerd, dec. 2015

Versie: 9-1-2006

Versie: 12-04-2006

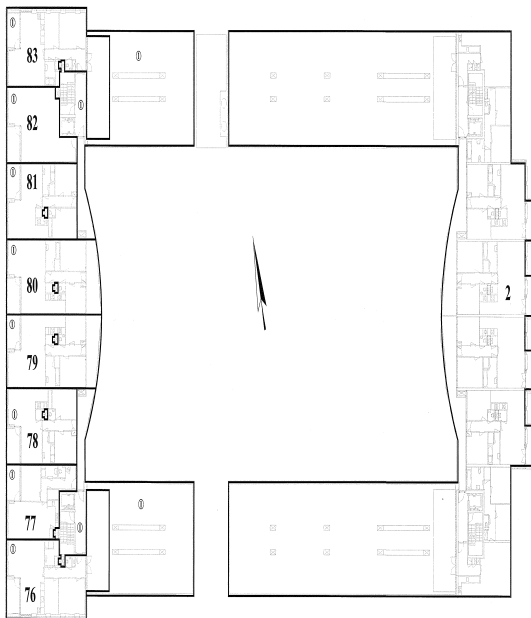
Blad 3 van 7 bladen

School 1 : 200

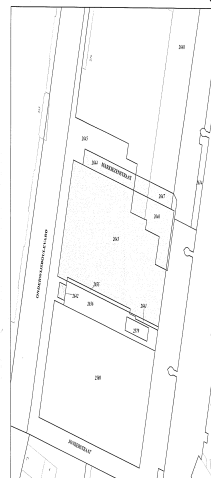
JG
Spätingen van
regioverkeers in
apartmentsgebieden

Zin Geurt Willems en bijbehorende
Patijsstraat 21
5917 LE VELDHOVEN
Tel: 043 265 1130
Mob: 06 5272 60
Fax: 043 265 1136
Email: jgsp@planet.nl
K.v.K. 170828

Inleiding van de appartementenverhuur schiedkundig aangegeven.
 Aan deze verhuur mogen geen andere worden ontleend.



vijfde verdieping



Kadastrale Situatie

Gaanzte 's-Hertogenbosch
 Sectie F
 Nummers 2641-2642-2643-2644-2646-2647-2655
 Schaal 1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

's-Hertogenbosch
Markiezenhof - Ondersplitsing A1 - 5e verd.

Deze toelating behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen onderpandening in 80 appartementsrechten (A (in A3) van het appartementsrecht) kadasteraal bekend gezette 's-Hertogenbosch sectie F nr. 2832, A1

*Hertogenbosch F 2662 A.

Findhoven, 19-04-2006

De Revisor
wg. mr. J. E. Kleefken
(volgt ondertekening)

's-Hertogenbosch, 19/4/2008
De Notaris,
ggr. van Robben

VOIR AFFICHES
W 4 sur J.H. O'Connell

1500-1500-1500

Obtained by Googlebot (Jan 8/04, 04) #221 size: 70
by Mozilla

Overgetuigd, en Josephus' vrienden
 Comen, als dat het al geschiedt van vroeger
 Verleiden, verliet de vermaand
 Als dat verliet de vermaand
 Inleiding, als dat het al geschiedt van vroeger



*Indeling van de appartementsrechten schematisch aangegeven.
Aan deze indeling moesten geen maten worden ontleend.*

Opdrachtgever: Huijter's Natuur en
Fontein 1272
5200 HB 't Hartogenbosch

Weber. 2005-212

Gettoord, dec. 2006

Versie: 9-1-2006

Versie: 12-04-2006

Blad 7 van 7 bladen

School 1 : 200

Format A1

JG
Spillstoffe vom
reguliertesten bis
unreguliertesten

Am Giersch-Tank- und Abwasser-B
Pöhlchen 20
59574 VILDOBERG
Tel 040 296 38 34
Mob 06 5173 50
Fax 040 296 38 56
Email jg@spillstoffe.de
K.K. 170058



Bijlage

44923_opgave vve.pdf



VvE Markiezenhof Boulevard

Rox Legal B.V.
Weena 220
3012 NJ ROTTERDAM

Onze ref: YB/KV

Ammerzoden, 19 augustus 2020

Betreft: Eigendomsoverdracht Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch

Geachte heer / mevrouw,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartement(en) die onderdeel uitmaken van de bovengenoemde Vereniging van Eigenaars.
Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de orde:

Verkoper:

Koper: De heer / mevrouw Koper Onderwijsboulevard 382, Onderwijsboulevard 382, 5223 DP 's-Hertogenbosch

Datum overdracht: 14 oktober 2020

Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-59 - Onderwijsboulevard 382 (Woning met berging) te 's-Hertogenbosch

De ledenbijdrage voor 2019 is vastgesteld op EUR 97,91 per maand vooraf te voldoen.
Voor 2020 is de ledenbijdrage vastgesteld op EUR 122,17 per maand vooraf te voldoen.
Hierin is de premie voor opstal met glasverzekering opgenomen.
Wij adviseren koper met klem om na te gaan of de door de VvE afgesloten verzekering aansluit bij zijn/haar persoonlijke situatie. Een kopie van de polisbescheiden zal op verzoek van koper kosteloos per email worden toegestuurd.

Met ingang van **1 november 2020** zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 927,96. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan.
Aan u het verzoek om ervoor te zorgen dat het gehele openstaande bedrag wordt overgemaakt op onderstaande rekeningnummer van de VvE.

De VvE heeft geen schulden.



Op 19 augustus 2020 bedraagt de omvang van het reservefonds EUR 226.564,74. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt EUR 2.423,35. Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds Groot onderhoud A	
App. A-59 - Onderwijsboulevard 382	1.665,98 (37 / 3710 deel)
Reservefonds Groot onderhoud B	
App. A-59 - Onderwijsboulevard 382	113,75 (37 / 3408 deel)
Reservefonds Groot onderhoud C	
App. A-59 - Onderwijsboulevard 382	589,92 (1 / 74 deel)
Voorziening verlichtingsarmaturen	
App. A-59 - Onderwijsboulevard 382	2,83 (37 / 3710 deel)
Reservefonds Algemeen A	
App. A-59 - Onderwijsboulevard 382	50,87 (37 / 3710 deel)

Bijzonderheden:

- Aan het lidmaatschap van deze VvE is een lidmaatschap meeverbonden aan VvE Marklezenhof Hoofdsplitsing en Coöperatieve Vereniging Wijkbelangen Paleiskwartier u.a
- Er zijn geen andere bijzonderheden bekend dan vermeld in de notulen.

Informatiekosten:

- Voor het verstrekken van deze opgave en bijbehorende stukken worden informatiekosten in rekening gebracht bij koper. U treft de factuur hiervoor als aparte bijlage aan. Aan u het verzoek om dit aan koper ter hand te stellen.

Betalingen:

- Conform bovenstaande opgave is door verkoper aan de VvE een bedrag aan achterstallige ledenbijdrage verschuldigd van EUR 927,96. Dit dient te worden voldaan op bovenstaand rekening van de VvE.

Onderzoeksplicht koper / mededelingsplicht verkoper:

- Bovenstaande opgave is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kan het voorkomen dat er zaken die voor koper van belang zijn die niet in deze opgave staan vermeld. Deze opgave ontslaat koper dan ook niet van zijn/haar onderzoeksplicht of verkoper van zijn/haar mededelingsplicht.

Let op:

De in de bovenstaande verklaring van het bestuur opgegeven betalingsachterstand, is de stand per datum van de verklaring. Wilt u controleren of evt. te verschijnen termijnbetalingen tussen het opstellen van de verklaring en de overdracht inderdaad door verkoper aan de VvE zijn voldaan? Dit d.m.v. het overleggen van een bankafschrift door verkoper of door een telefoontje naar ons kantoor. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat het voorschotbedrag VvE bijdrage over de maand waarin de overdracht plaatsvindt, door u met de koper en verkoper worden verrekend.



Overzicht uit debiteurenadministratie:
Voor:

Betalingsoverzicht d.d. 19-08-2020

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2020	Beginsaldo		
01-01-2020	VVE-bijdrage jan-2020	1.403,61	
06-01-2020	Incasso - VVE-bijdrage jan-2020	97,91	
06-01-2020	DERDENGELDEN RIJSSENBEEK, incldant - 21203742 - I		97,91
06-01-2020	Restant vordering Rijssenbeek		1.403,53
01-02-2020	VVE-bijdrage feb-2020		98,00
06-02-2020	Incasso - VVE-bijdrage feb-2020	97,91	
11-02-2020	Storno - VVE-bijdrage feb-2020		97,91
01-03-2020	VVE-bijdrage mrt-2020		-97,91
04-03-2020	Incasso - VVE-bijdrage mrt-2020	97,91	
01-04-2020	VVE-bijdrage apr-2020		97,91
03-04-2020	Incasso - VVE-bijdrage apr-2020	97,91	
09-04-2020	Storno - VVE-bijdrage apr-2020		97,91
01-05-2020	VVE-bijdrage mei-2020		-97,91
05-05-2020	Incasso - VVE-bijdrage mei-2020	97,91	
15-05-2020	Storno - VVE-bijdrage mei-2020		97,91
01-06-2020	VVE-bijdrage jun-2020		-97,91
04-06-2020	Incasso - VVE-bijdrage jun-2020	97,91	
10-06-2020	Storno - VVE-bijdrage jun-2020		97,91
01-07-2020	VVE-bijdrage jul-2020		-97,91
03-07-2020	Incasso - VVE-bijdrage jul-2020	97,91	
09-07-2020	Storno - VVE-bijdrage jul-2020		97,91
01-08-2020	VVE-bijdrage aug-2020		-97,91
05-08-2020	Incasso - VVE-bijdrage aug-2020	97,91	
11-08-2020	Storno - VVE-bijdrage aug-2020		97,91
01-09-2020	VVE-bijdrage sept - 2020		-97,91
01-10-2020	VVE-bijdrage okt - 2020	97,91	
01-10-2020	Verrekening bijdrage begroting 2020 naar € 122,17	97,91	
	01-01-2020 t/m 31-10-2020	242,60	
		2.625,31	1.697,35

Totaal nog te betalen : 927,96 Euro



Na ondertekening, één exemplaar voor de koper
Eén exemplaar opsturen in bijgevoegde antwoordenvelop s.v.p.
(Panen Vastgoed B.V. Onderwaard 2 5324 JV Ammerzoden)

Contactgegevens

In geval van storingen of dringende zaken is het belangrijk dat Panen Vastgoed u meteen kan informeren.
Vriendelijk verzoeken wij u hieronder uw mobiele telefoonnummer(s) en e-mailadres te vermelden.

Naam

Mobilele nummer

E-mailadres

Naam

Mobilele nummer

E-mailadres

Postadres

Postcode/plaats

Verklaring van ontvangst

Ondergetekende, verklaart heden m.b.t. de overdracht van Appartementsrecht A-59 - Onderwijsboulevard 382 (Woning met berging) te 's-Hertogenbosch (VVE Markiezenhof Boulevard), onderstaande documenten in ontvangst te hebben genomen en kennis te hebben genomen van de inhoud.

- Huishoudelijk reglement.
- Notulen laatste algemene ledenvergadering(en)
- Laatst goedgekeurde begroting
- Kopie verklaring van het bestuur t.b.v. overdracht van Appartementsrecht A-59 - Onderwijsboulevard 382 (Woning met berging) te 's-Hertogenbosch

Verklaring correspondentie per email:

Ik ga ermee akkoord dat ik correspondentie van de Vereniging van Eigenaren zoveel mogelijk per email zal ontvangen.

Handtekening voor akkoord:

Plaats ontvangst:

Datum ontvangst:

Naam:

Handtekening:

Naam:

Handtekening:



VvE Markiezenhof Boulevard

NAW GEGEVENS VERKOPER(S)

Betreft: Appartementsrecht A-59 - Onderwijsboulevard 382 (Woning met berging)

Wij verzoeken u de nieuwe adresgegevens in te vullen van de verkoper. Dit in verband met eventuele nog te verrekenen kosten.

Onderstaand in te vullen door notaris

Verkoper 1:

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoonnr./mobiel:

E-mailadres:

Verkoper 2:

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoonnr./mobiel

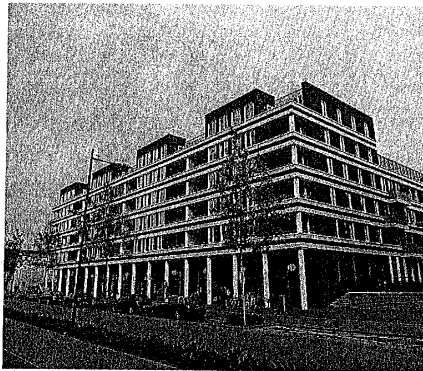
E-mailadres:

Dit formulier opsturen naar:

Panen Vastgoed B.V., Onderwaard 2, 5324 JV Ammerzoden of mailen naar info@panen.nl.



Begroting 2020
VvE Markiezenhof Boulevard



Begroting, Versie 20 februari 2020



Begroting

VvE Marklezenhof Boulevard

Kosten / Debet	2020 Begroting 2020	2019 Begroting 2019	2018 Begroting 2018
Bijdrage hoofdsplitsing	29.424,00	26.997,68	26.997,67
Administratie en beheer	10.690,00	10.480,00	10.275,00
Vergaderkosten	250,00	250,00	400,00
Bankkosten	100,00	100,00	100,00
Overige verenigingskosten	2.560,00	9.352,50	10.607,50
Onderhoud lift	12.580,00	12.035,00	11.720,00
Onderhoud hydrofoor	530,00	515,00	500,00
Onderhoud intercom / videofoon	100,00	100,00	100,00
Onderhoud verlichting	250,00	250,00	250,00
Onderhoud containerruimte	150,00	200,00	400,00
Dagelijks onderhoud onvoorzien	3.750,00	3.750,00	2.750,00
Schoonmaakkosten	6.640,00	6.190,00	6.010,00
Verbruik energie / water	0,00	0,00	250,00
Dotatie onderhoudsreserve	58.861,00	35.000,00	35.000,00
TOTAAL Kosten / Debet	125.885,00	105.220,18	105.360,17
Opbrengsten / Credit	2020 Begroting 2020	2019 Begroting 2019	2018 Begroting 2018
11. Ledenbijdrage	121.500,32	105.220,18	105.360,17
12. Overige ontvangsten	4.384,68	0,00	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	125.885,00	105.220,18	105.360,17



Begroting

VvE Markiezenhof Boulevard

Specificatie: VvE-bijdrage volgens Begroting 2020 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk	ALGEMEEN K_KOSTEN	KOSTEN1	KOSTEN2	KOSTEN4	VvE	Termijn	Termijn	Verschil	
		-deel	3				bijdrage	bijdrage	bijdrage		
							2020	2020	2019		
A-04	Onderwijsboulevard 498	34	454,52	2,48	0,00	0,00	0,66	457,68	38,14	53,70	-15,56
A-05	Onderwijsboulevard 424	70	935,77	2,48	0,00	968,33	0,66	1.907,16	158,93	149,56	9,37
A-06	Onderwijsboulevard 426	60	802,09	2,48	0,00	968,33	0,66	1.773,48	147,79	133,90	13,89
A-07	Onderwijsboulevard 422	61	815,46	2,48	0,00	0,00	0,00	817,92	68,16	95,73	-27,57
A-08	Onderwijsboulevard 420	56	748,62	2,48	0,00	0,00	0,00	751,08	62,59	87,91	-25,32
A-09	Onderwijsboulevard 418	56	748,62	2,48	0,00	0,00	0,00	751,08	62,59	87,91	-25,32
A-10	Onderwijsboulevard 416	61	815,46	2,48	0,00	0,00	0,00	817,92	68,16	95,73	-27,57
A-11	Onderwijsboulevard 340	34	454,52	2,48	0,00	0,00	0,66	457,68	38,14	53,70	-15,56
A-12	Onderwijsboulevard 342	70	935,77	2,48	0,00	968,33	0,66	1.907,16	158,93	149,56	9,37
A-13	Onderwijsboulevard 344	60	802,09	2,48	0,00	968,33	0,66	1.773,48	147,79	133,90	13,89
A-14	Onderwijsboulevard 436	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	97,91	24,26
A-15	Onderwijsboulevard 434	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-16	Onderwijsboulevard 432	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	97,91	24,26
A-17	Onderwijsboulevard 430	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	96,34	24,71
A-18	Onderwijsboulevard 428	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	121,38	17,50
A-19	Onderwijsboulevard 438	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-20	Onderwijsboulevard 440	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	115,12	19,30
A-21	Onderwijsboulevard 442	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.780,16	146,68	132,34	14,34
A-22	Onderwijsboulevard 360	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.780,16	146,68	132,34	14,34
A-23	Onderwijsboulevard 358	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	115,12	19,30
A-24	Onderwijsboulevard 356	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-25	Onderwijsboulevard 346	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	121,38	17,50
A-26	Onderwijsboulevard 348	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	96,34	24,71
A-27	Onderwijsboulevard 350	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	97,91	24,26
A-28	Onderwijsboulevard 352	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-29	Onderwijsboulevard 354	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	97,91	24,26



Begroting

VvE Markiezenhof Boulevard

Specificatie: VvE-bijdrage volgens Begroting 2020 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk	ALGEMEEN K_KOSTEN	KOSTEN1	KOSTEN2	KOSTEN4	VvE	Termijn	Termijn	Verschil
		-deel	3				bijdrage	bijdrage	bijdrage	
							2020	2020	2019	
A-30	Ondervijsboulevard 452	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	24,71
A-31	Ondervijsboulevard 450	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	24,26
A-32	Ondervijsboulevard 448	38	507,99	2,48	0,00	968,33	0,66	1.479,36	123,28	23,81
A-33	Ondervijsboulevard 446	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	24,71
A-34	Ondervijsboulevard 444	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	17,50
A-35	Ondervijsboulevard 454	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	23,36
A-36	Ondervijsboulevard 456	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	19,30
A-37	Ondervijsboulevard 458	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	14,34
A-38	Ondervijsboulevard 376	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	14,34
A-39	Ondervijsboulevard 374	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	19,30
A-40	Ondervijsboulevard 372	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	23,36
A-41	Ondervijsboulevard 362	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	17,50
A-42	Ondervijsboulevard 364	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	24,71
A-43	Ondervijsboulevard 366	38	507,99	2,48	0,00	968,33	0,66	1.479,36	123,28	23,81
A-44	Ondervijsboulevard 368	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	23,36
A-45	Ondervijsboulevard 370	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	24,26
A-46	Ondervijsboulevard 468	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	24,71
A-47	Ondervijsboulevard 466	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	24,26
A-48	Ondervijsboulevard 464	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	24,26
A-49	Ondervijsboulevard 462	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	24,71
A-50	Ondervijsboulevard 460	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	17,50
A-51	Ondervijsboulevard 470	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	23,36
A-52	Ondervijsboulevard 472	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	19,30
A-53	Ondervijsboulevard 474	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	14,34
A-54	Ondervijsboulevard 392	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	14,34
A-55	Ondervijsboulevard 390	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	19,30



Begroting

VvE Marklezenhof Boulevard

Specificatie: VvE-bijdrage volgens Begroting 2020 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk	ALGEMEEN K_KOSTEN	KOSTEN1	KOSTEN2	KOSTEN4	VvE bijdrage 2020	Termijn bijdrage 2020	Termijn bijdrage 2019	Verschil	
		-deel	3								
A-56	Onderwijsboulevard 388	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-57	Onderwijsboulevard 378	52	695,14	2,48	0,00	968,33	0,66	1.666,56	138,88	121,38	17,50
A-58	Onderwijsboulevard 380	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	96,34	24,71
A-59	Onderwijsboulevard 382	37	494,62	2,48	0,00	968,33	0,66	1.466,04	122,17	97,91	24,26
A-60	Onderwijsboulevard 384	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-61	Onderwijsboulevard 386	36	481,25	2,48	0,00	968,33	0,66	1.452,60	121,05	96,34	24,71
A-62	Onderwijsboulevard 482	46	614,93	2,48	0,00	968,33	0,66	1.586,28	132,19	111,99	20,20
A-63	Onderwijsboulevard 480	46	614,93	2,48	0,00	968,33	0,66	1.586,28	132,19	111,99	20,20
A-64	Onderwijsboulevard 478	40	534,73	2,48	0,00	968,33	0,66	1.506,12	125,51	102,60	22,91
A-65	Onderwijsboulevard 476	53	708,51	2,48	0,00	968,33	0,66	1.679,88	139,99	122,95	17,04
A-66	Onderwijsboulevard 484	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-67	Onderwijsboulevard 486	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	115,12	19,30
A-68	Onderwijsboulevard 488	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	132,34	14,34
A-69	Onderwijsboulevard 406	58	775,35	2,48	0,00	968,33	0,66	1.746,72	145,56	130,77	14,79
A-70	Onderwijsboulevard 404	46	614,93	2,48	0,00	968,33	0,66	1.586,28	132,19	111,99	20,20
A-71	Onderwijsboulevard 402	38	507,99	2,48	0,00	968,33	0,66	1.479,36	123,28	99,47	23,81
A-72	Onderwijsboulevard 394	51	681,77	2,48	0,00	968,33	0,66	1.653,12	137,76	119,82	17,94
A-73	Onderwijsboulevard 396	38	507,99	2,48	0,00	968,33	0,66	1.479,36	123,28	99,47	23,81
A-74	Onderwijsboulevard 398	45	601,57	2,48	0,00	968,33	0,66	1.572,96	131,08	110,43	20,65
A-75	Onderwijsboulevard 400	46	614,93	2,48	0,00	968,33	0,66	1.586,28	132,19	111,99	20,20
A-76	Onderwijsboulevard 430	62	828,82	2,48	0,00	968,33	0,66	1.800,24	150,02	137,03	12,99
A-77	Onderwijsboulevard 482	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-78	Onderwijsboulevard 484	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	115,12	19,30
A-79	Onderwijsboulevard 496	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	132,34	14,34
A-80	Onderwijsboulevard 414	59	788,72	2,48	0,00	968,33	0,66	1.760,16	146,68	132,34	14,34
A-81	Onderwijsboulevard 412	48	641,67	2,48	0,00	968,33	0,66	1.613,04	134,42	115,12	19,30



Begroting

VvE Markiezenhof Boulevard

Specificatie: VvE-bijdrage volgens Begroting 2020 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk	ALGEMEEN K_KOSTEN -deel	3	KOSTEN1	KOSTEN2	KOSTEN4	VvE bijdrage 2020	Termijn bijdrage 2020	Termijn bijdrage 2019	Verschil
A-82	Onderwijsboulevard 410	39	521,36	2,48	0,00	968,33	0,66	1.492,80	124,40	101,04	23,36
A-83	Onderwijsboulevard 408	64	855,56	2,48	0,00	968,33	0,66	1.627,00	152,25	140,17	12,08

Notulen

VvE Marklezenhof Boulevard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 20 maart 2019, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 3710; aantal stemmen vertegenwoordigd: 794 (21,4 procent)

Aanwezig

Volmacht afgegeven

Afwezig

Overig aanwezig

1. Welkom en opening

De heer [naam] zit de vergadering voor, opent de vergadering om 19:05 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

2. Vaststellen agenda en aanwezige stemmen

- 21,40% van de eigenaren is vertegenwoordigd in persoon of per volmacht. Dit is onvoldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen. Binnen 2 tot 6 weken zal een tweede vergadering worden uitgeschreven waarbij ongeacht de opkomst rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.
- Er zijn geen wijzigingen voor de agenda.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

3. Mededelingen en Ingekomen stukken

Mededelingen

Notulen d.d. woensdag 20 maart 2019

blz. 1

De besturen van VvE Markiezenhof zijn van mening dat iedereen een steentje moet bijdragen aan een duurzame en groenere wereld. Vanuit de VvE willen wij dit doen door bij onderhoud en vervangingen van zaken hier zoveel mogelijk rekening mee te houden. Zo zijn afgelopen jaren veel lampen vervangen voor LED-lampen en zijn er zelfs bewegingssensoren geplaatst om het energieverbruik te verminderen. In de toekomst zal er gekeken gaan worden naar o.a. groene daken en zonnepanelen. Ook is een van de uitgangspunten van het bestuur dat deze verduurzaming wordt uitgevoerd met beschikbare en/of bespaarde budget vanuit andere verbeterplannen.

Ingekomen stukken

Er is een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een airco installatie op de buitengevel aan de voorzijde bij Onderwijsboulevard 418. Er wordt een foto van de locatie getoond. Het geluidsniveau van de unit is 52 dB. Aangezien het om een commerciële ruimte gaat zal de airco alleen tijdens kantooruren (overdag) aan staan bij warm weer. Het voorstel wordt overlegd en de meerderheid is tegen het aanbrengen van de airco installatie. Er zijn overdag ook veel bewoners thuis en er is angst voor een precedentwerking.

Besluit: De aanvraag van onderwijsboulevard 418 voor plaatsing van een airco unit wordt afgekeurd.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

4. Goedkeuren notulen

Notulen ALV 4 april 2018

Pagina 1: Geen opmerkingen.

Pagina 2: Mevrouw geeft aan dat ze het niet eens is met het ongewijzigd vaststellen van de notulen. Ze geeft hiervoor een aantal argumenten. Ze heeft nog steeds overlast van de afzuiging van de friettent op de begane grond. De installatie is brandgevaarlijk en hiervan zal ze op korte termijn het bestuur en de beheerder op de hoogte brengen. De heer geeft aan dat de vergadering besluit om de notulen wel of niet vast te stellen en niet een eigenaar individueel. Gezien het begrip voor haar situatie is er vorig jaar wel voorgesteld om haar opmerkingen aan de notulen te hechten en stelt voor om dat dit jaar ook te doen. Hij ziet de onderbouwing voor de eventuele brandgevaarlijke installatie graag tegemoet.

Pagina 3: Geen opmerkingen.

Pagina 4: Bij punt 10 staat een besluit voor de notulen, maar dit hoort de begroting te zijn. Daarnaast geeft mevrouw aan dat er extra is begroot voor het aanpassen van de tuin. De eigenaren hebben echter geen inspraak in de voorgenomen aanpassingen. Ze wil voorkomen dat het bestuur dit zelf beslist en vraagt of de bewoners bij het besluit betrokken kan worden. Er zal hiervan melding worden gedaan bij het bestuur.

Pagina 5 tot en met 7: Geen inhoudelijke opmerkingen. Het actiepunt is afgehandeld.

Notulen ALV 26 april 2018

Pagina 1: Mevrouw geeft aan dat haar eerdere opmerkingen ook betrekking hebben op deze notulen aangezien dit een tweede vergadering is geweest waarbij dezelfde agendapunten zijn behandeld.

Pagina 2 tot en met 5: Geen inhoudelijke opmerkingen. Alle actiepunten zijn afgehandeld.

Besluit: De notulen van 04-04-2018 en 26-04-2018 worden vastgesteld na voorgestelde wijziging.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

Actiepunt: Argumenten bezwaar notulen mevrouw aanhechten aan notulen.

Actiepunt: Bestuur op de hoogte stellen van de wens van de bewoners om betrokken te worden in het besluit voor aanpassing van de tuin.

5. Behandeling jaarrekening 2018 Boulevard

- Verslag kascontrolecommissie: De heer en hebben de kascontrole uitgevoerd. De heer geeft aan dat in de jaarrekening te zien is dat de uitgaven van de kas vanaf 2015 zijn geboekt in één jaar. De heer geeft aan dat de kas is overgegaan op de heer en de heer dat hij jaar een overzicht heeft verstuurd van de uitgaven. In voorgaande jaren is er geen overzicht aangeleverd, dus de boekingen hebben inderdaad betrekking over meerdere jaren. Verder is er in de jaarrekening te zien dat de onderhoudsreserve is gegroeid met bijna 25.000,-. Er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen en de kascontrolecommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en het bestuur de charge te verlenen.

- Behandeling jaarrekening en bestemming resultaat: Bij het dagelijks onderhoud is te zien dat er fors meer is uitgegeven voor reparaties van ramen en kozijnen. De verwachting is dat de komende jaren meer reparaties

Notulen d.d. woensdag 20 maart 2019

blz. 2

gedaan moeten worden aangezien het complex inmiddels al 10 jaar oud is. Er is al overleg geweest om een eenmalige opdracht te verstrekken om alle ramen preventief na te lopen. De offerte hiervan ligt ter overweging bij het bestuur. De heer adviseert om de bewoners tussentijd ook de ramen in goede staat te houden door de rubbers regelmatig in te vetten zodat ze niet uitdrogen. Omdat er minder is uitgegeven op andere posten, is er uiteindelijk een resultaat van 19,95 euro. De heer adviseert om het bedrag toe te voegen aan de algemene reserve. Er is geen bezwaar.

- Vaststellen jaarrekening en verlenen decharge; Er zijn verder geen vragen of opmerkingen op de jaarrekening.

Besluit: Resultaat 2018 Boulevard toevoegen aan algemene reserve.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

Besluit: De jaarrekening 2018 Boulevard wordt ongewijzigd vastgesteld.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

6. Behandeling jaarrekening 2018 Hoofdsplitsing

- Verslag kascontrolecommissie; De heer en l hebben ook de kascontrole van de Hoofdsplitsing uitgevoerd. Er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen en de kascontrolecommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

- Behandeling jaarrekening en bestemming resultaat; Er is een positief resultaat van 9.288,89 euro. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de elektrakosten. De kosten zijn vorig jaar dusdanig hard gedaald en dat kon niet geheel worden toegerekend aan de aanschaf van LED verlichting, zodat er voor 2018 voorzichtig was begroot. Er lijkt echter geen afrekening meer te komen. Het advies is om dit bedrag toe te voegen aan de reserve aangezien er in de hoofdsplitsing ook een aantal onvoorziene posten zijn geweest waaronder het herstellen van de lekkage bij de poort. Er is geen bezwaar.

- Vaststellen jaarrekening en verlenen decharge; De jaarrekening zal in de vergadering van de hoofdsplitsing worden vastgesteld.

7. (Her)-benoeming bestuur / kascontrolecommissie / technische commissie

Bestuur; Met het eerdere aftreden van de heer en de is de heer ik op dit moment het enige bestuurslid. Er wordt een oproep gedaan. De heer heeft eerder aangegeven interesse te hebben en de heer twijfelt nog enigszins. Er wordt daarom voorgesteld om eerst een tijd met het bestuur mee te lopen en daarna een definitief besluit te nemen.

Kascontrolecommissie; De heer heeft aangegeven dat hij na een aantal jaren de controle te hebben uitgevoerd wil aftreden. De heer wil nog wel een jaar doorgaan en stelt zichzelf herkiesbaar. De heer wijfelt nog om zichzelf verkiesbaar te stellen en zal er nog later op terugkomen.

Technische commissie; Er is momenteel geen echte technische commissie, maar wel een aantal vrijwilligers die zich inzetten voor de VvE.

8. Meerjarenonderhoudsplan en offertes onderhoud

De stand van de onderhoudsreserve per 31-12-2018 bedraagt € 227.311,70

De stand van de onderhoudsreserve per 31-12-2018 volgens MUOP bedraagt € 256.727,-

Het volgende onderhoud staat gepland:

2019 - Onderhoud lift (€ 1.210,-)

2019 - Offerte schildenwerk (€ 4.235,-)

- Er wordt aangegeven dat het schilderwerk van de binnen muren (sauswerk) en binnen kozijnen op veel plekken slecht is. Ook het schilderwerk van een aantal voordooren is slecht. Er worden ook klachten gemeld over het schilderwerk van de afgelopen keer en het gebrek aan communicatie over de uitvoering. De heer merkt op dat hij merkt dat er behoorlijk wat klachten zijn over het schilderwerk. Hij zal deze klachten bespreken met het bestuur omdat hij als beheerder geen groot onderhoudswerkzaamheden begeleidt. Op dit moment begeleidt het bestuur de werkzaamheden zelf, maar misschien is het dan goed om voor de toekomst een keuze te maken voor een externe begeleider die de werkzaamheden coördineert en controleert. De kosten worden dan wel hoger omdat de begeleidingskosten erbij komen. Dat bedrag wordt nu bespaard.

9. Behandeling begroting 2019 Boulevard

- De begroting 2019 blijft nagenoeg gelijk aan 2018. Er zijn geen opvallende verschillen. De contracten zijn geïndexeerd en de bijdrage aan de hoofdsplitsing en de dotatie groot onderhoud blijven hetzelfde. Er zijn

Notulen d.d. woensdag 20 maart 2019

blz. 3

verder geen vragen over de begroting.

Besluit: De begroting 2019 Boulevard wordt ongewijzigd vastgesteld. De nieuwe bijdrage is (met terugwerkende kracht) verschuldigd m.i.v. 1 januari.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)

10. Behandeling begroting 2019 Hoofdsplitsing

- De elektrakosten zijn naar beneden bijgesteld. Er wordt geen afrekening meer verwacht en de het verbruik is gedaald door het aanbrengen van LED verlichting en sensoren.
- Er is een bedrag opgenomen voor het reinigen van de betondeken.
- Er is een bedrag opgenomen voor extra onderhoud van de binnentuin. Er stond vorig jaar al gedeelte in de begroting, maar dat bleek niet toereikend. Dit jaar is er een aanvulling opgenomen.
- De totale bijdrage kan uiteindelijk gelijk blijven aan 2018.
- De begroting 2019 hoofdsplitsing zal in de vergadering van de hoofdsplitsing vast worden gesteld.

11. Formaliteiten

Wanneer de VvE in een rechtszaak betrokken raakt, bijvoorbeeld bij debiteurgeschillen, en de kwestie voor de rechter komt, dan kan normaal gesproken alleen de bestuurder die als zodanig is benoemd, de VvE vertegenwoordigen. Indien de vergadering hiermee instemt, kan besloten worden dat ook de beheerder de VvE voor de rechter mag vertegenwoordigen.

Besluit: De vergadering machtigt beheerder tot het nemen van rechtsmaatregelen na expliciete toestemming hiertoe door het bestuur.

12. Rondvraag

- Er wordt een klacht gemeld over het schilderwerk van de vloercoating van de galerij. Een aantal plekken zijn onthecht er wordt ook een klacht gemeld over het schilderwerk van de hekwerken. De heer I zal de klachten in overleg met het bestuur doorgeven aan de schilder.
- Er worden klachten gemeld over de deurdrangers ter hoogte van huisnummers 466 en 476. De heer heeft vorige week al een opdracht verstrekt voor het nazien van een deurdranger bij een andere deur, en vorig jaar zijn alle drangers nagekeken en opnieuw afgesteld. Hij zal het bestuur voorstellen om ook dit jaar een eenmalige opdracht te geven om alle deurdrangers na te zien.
- Er wordt melding gemaakt dat er dagelijks een auto met een ontzettende herrie door de straat rijdt. Hij informeert of er al bewoners zijn die hiervan al aangifte hebben gedaan bij de politie. Een aantal bewoners herkent het probleem, maar er is nog door niemand aangifte gedaan.
- Er wordt gevraagd naar het meerjarenonderhoudsplan. Een kopie is te raadplegen via het VvE portaal.
- Er wordt een mededeling gedaan dat de activiteitencommissie aankomende zomer voor het laatst een activiteit zal organiseren en daarna stopt.
- Niet alle bijlagen zijn meegestuurd met de uitnodiging. De heer antwoordt dat de eigenaren die de vergaderstukken per e-mail ontvangen wel alles opgestuurd krijgen, maar de eigenaren die de vergaderstukken per post ontvangen alleen de uitnodiging, agenda en volmacht ontvangen. De overige bijlagen zijn te raadplegen via het VvE portaal. Indien een eigenaar voortaan de vergaderstukken per e-mail wil ontvangen, dan kan dit worden doorgegeven aan de heer

Actiepunt: Klachten schilderwerk melden bij de schilder.

Actiepunt: Deurdrangers opnieuw af laten stellen.

13. Sluiting

De voorzitter sluit om 20:30 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

Notulen d.d. woensdag 20 maart 2019

blz. 4

Besluitenlijst

VvE Markiezenhof Boulevard

2. **Vaststellen agenda en aanwezige stemmen**
 - 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
3. **Mededelingen en Ingekomen stukken**
 - 3.1 De aanvraag van onderwijsboulevard 418 voor plaatsing van een airco unit wordt afgekeurd.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
4. **Goedkeuren notulen**
 - 4.1 De notulen van 04-04-2018 en 26-04-2018 worden vastgesteld na voorgestelde wijziging.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
5. **Behandeling jaarrekening 2018 Boulevard**
 - 5.1 Resultaat 2018 Boulevard toevoegen aan algemene reserve.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
 - 5.2 De jaarrekening 2018 Boulevard wordt ongewijzigd vastgesteld.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
9. **Behandeling begroting 2019 Boulevard**
 - 9.1 De begroting 2019 Boulevard wordt ongewijzigd vastgesteld. De nieuwe bijdrage is (met terugwerkende kracht) verschuldigd m.i.v. 1 januari.
(het besluit kan door de te lage opkomst niet formeel worden genomen en besluitvorming zal derhalve worden doorgeschoven naar de 2e vergadering)
11. **Formaliteiten**
 - 11.1 De vergadering machtigt beheerder tot het nemen van rechtsmaatregelen na expliciete toestemming hiertoe door het bestuur.

Actiepuntenlijst

VvE Markiezenhof Boulevard

Klachten schilderwerk melden bij de schilder.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 31 mei 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yorben Brouwer)

Deurdrangers opnieuw af laten stellen.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 juni 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yorben Brouwer)

Argumenten bezwaar notulen mevrouw Rovers aanhechten aan notulen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 6 juni 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yorben Brouwer)

Bestuur op de hoogte stellen van de wens van de bewoners om betrokken te worden in het besluit voor aanpassing van de tuin.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 6 mei 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yorben Brouwer)

Notulen

VvE Marklezenhof Boulevard

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden maandag 6 mei 2019, aanvang 20:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 3710; aantal stemmen vertegenwoordigd: 607 (16,36 procent)

Aanwezig

Volmacht afgegeven

Afwezig

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

1. Welkom en opening

De heer [naam] deze vergadering voor en opent om 20.30 de vergadering. De vergadering wordt gehouden op het adres [adres] op 6 mei 2019. De heer [naam] stelt het verslag op.

Dit is een zogenaamde "tweede vergadering" als genoemd in het Reglement van Splitsing van de VvE Marklezenhof, onder splitsing Boulevard. Op de Algemene Vergadering van de VvE Marklezenhof splitsing Boulevard van 20 maart 2019 was onvoldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda en aanwezige stemmen

De aanwezigen ondertekenen de presentielijst. De agenda en bijlagen voor deze vergadering zijn gelijk aan die van de eerste ALV van 20 maart 2019 en worden ook voor deze vergadering vastgesteld.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De afgelopen tijd hebben de heren [naam] en c [naam] aangegeven te verhuizen. De voorzitter geeft aan dat beiden in het verleden hun bijdragen hebben gegeven aan het bestuur een diverse werkzaamheden hebben verricht waar wij dagelijks nog voordeel hebben. Hij wil hen daarvoor dan ook bedanken en er zal op een

Notulen d.d. maandag 6 mei 2019

blz. 1

gepaste manier afscheid van hen worden genomen.

Ingekomen stukken.

Zoals reeds in de vergadering aangegeven is er in de vergadering van 20 maart melding gedaan van een aanvraag voor een alco. In die vergadering is aangegeven hier niet mee in te stemmen. Felt is echter dat er al een commerciële ruimte is die een dergelijke installatie heeft en er inmiddels ook een verzoek is van een particulier. Deze heeft een appartement op de vijfde verdieping, waar het volgens de splitsingsakte wel mag maar dan wel met een doorvoering naar het dak. Dat is met het oog op eventuele zonnepanelen in de toekomst niet erg gewenst. Bovendien is de verwachting dat na de afgelopen warme zomers er wel meer verzoeken zullen komen. Daarom goede voorwaarden opstellen.

Besluit: De vergadering gaat hiermede akkoord maar wil graag dat deze voorwaarden worden gedeeld zodat wij een kader hebben aan de hand waarvan handhaving kan worden gevraagd.

4. Goedkeuren notulen

De aanwezige leden bevestigen om overeenkomstig het besluit van in de ALV van 20 maart 2019 om de notulen van de ALV van 4 april 2018 en de tweede ALV van 26 april 2018 ongewijzigd goed te keuren. De eerdere opmerking van Mevrouw in aanzien van de begroting wordt beantwoord met de toelichting dat een en ander gaat volgens een offerte die eerder is ingediend om gras te verticuteren, heraanplant te verrichten en de oaden aan te pakken. Daar is zij mee akkoord. Mevrouw I geeft conform haar opmerkingen op 20 maart aan niet in te kunnen stemmen met de notulen. Voor haar argumenten wordt verwezen naar de notulen van de ALV van 20 maart 2019. De voorzitter geeft ook aan dat argumenten niet in de vergadering kunnen worden behandeld aangezien zij niet tijdig zijn ingediend als een ingekomen stuk. De notulen worden altijd kort na de vergadering als concept voorgelegd aan het bestuur en daarna doorgestuurd aan de stemgerechtigden zodat daarna opmerkingen kunnen worden gemaakt.

Besluit: Vergadering besluit de notulen vast te stellen.

5. Behandeling jaarrekening 2018 Boulevard

In de ALV van 20 maart 2019 heeft de kascommissie geen belemmering gevonden om de jaarrekening vast te stellen. De aanwezige leden bevestigen het in de ALV van 20 maart 2019 genomen besluit de jaarrekening ongewijzigd goed te keuren het bestuur decharge te verlenen. Het resultaat zal worden verrekend met de algemene reserve.

Besluit: De jaarrekening wordt vastgesteld en het bestuur decharge verleent. Het resultaat wordt verrekend met de algemene reserve.

Actiepunt: Resultaat verrekenen met algemene reserve

6. Behandeling jaarrekening 2018 Hoofdsplitsing

In de ALV van 20 maart 2019 heeft de kascommissie geen belemmeringen gevonden om de jaarrekening van de hoofdsplitsing vast te stellen. De leden gaan akkoord. Ook het voorstel om het positief resultaat toe te voegen aan de reserve wordt overgenomen.

Besluit: De leden machtigen de voorzitter om de jaarrekening 2018 goed te keuren bij de ALV van de hoofdsplitsing ne het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

7. (Her)-benoeming bestuur / kascontrolecommissie / technische commissie

Bestuur: zoals in de ALV van 20 maart 2019 reeds gemeld is de heer momenteel het enige bestuurslid. Daarom is er al meerdere keren een oproep gedaan voor nieuwe bestuursleden. Voor een aantal zaken kunnen we ook een beroep doen op de bestuursleden van de VvE Markiezenhof splitsing Statenlaan maar gelukkig hebben de heren en aangegeven belangstelling te hebben voor een bestuursfunctie. Zij zullen eerste enige tijd meelopen alvorens een definitief besluit te nemen. Kascontrolecommissie: de heer heeft aangegeven na een aantal jaren te willen aftreden. De heer heeft aangegeven eventueel lid van de commissie wil nog wel een jaar doorgaan. De heer zijn. Bestuur zal in contact treden met deze personen. Een alternatief zou ook mevrouw personen. Technische commissie: een echte commissie is er niet maar wel een aantal actieve leden die optreden bij zaken die zich voordoen. Er staat niets voor de korte termijn gepland maar mede door vertrek van de heren

Notulen d.d. maandag 6 mei 2019

biz. 2

en moeten wel uitzien naar andere deelnemers.
Evenementencommissie: de leden van deze commissie hebben besloten niet langer door te gaan. Een aantal leden zijn verhuisd en de groep deelnemers aan de evenementen neemt mede daardoor ook af, wat niet direct motiveert.

8. Meerjarenderhoudsplan en offertes onderhoud

In de ALV van 20 maart 2019 waren er nogal wat opmerkingen gemaakt met betrekking tot het schilderwerk. Echter bij Panen waren hierover weinig of geen opmerkingen binnen gekomen. Bij deze nogmaals de opmerking dat opmerkingen moeten worden doorgegeven, anders weten wij niet waar we aan beginnen. Het bestuur probeert contact op te nemen met betrokkenen.

Bij het opstellen van de begroting is het MJOP inderdaad de basis voor het opstellen van de begroting. Komend jaar zullen de horizontale delen aan de zijde van de Onderwijsboulevard worden aangepakt. Ook de betonranden aan de zuidwestzijde van de binnentuin worden gereinigd. Tenslotte worden de bruggen tussen de gedeeltes Onderwijsboulevard en Statenlaan eindelijk aangepakt.

Voor 2019 staan er geen bijzondere zaken gepland al hebben wij de laatste jaren veel last van tochten en kieren van met name de ramen aan de Onderwijsboulevard. Uiteraard zijn hier kosten aan verbonden. Voor eventuele aanpassingen wordt iedereen verzocht om dit gespecificeerd door te geven bij Panen.

In de vergadering wordt gevraagd of voor de Boulevard ook sensoren komen die het laten branden van de lampen regelt. De heer [naam] geeft aan hier wel aan te denken maar enigszins aangepast. Daarbij valt te denken dat de lampen die niet bij een voordeur hangen dan wel blijven branden. Hoe dit kan worden uitgevoerd is bekend bij de VvE Statenlaan. De kosten hiervan wegen ruim op tegen de te behalen besparing en hiervoor wordt geen budget aangevraagd.

Actiepunt: Nagaan wat de kosten ten opzichte van de besparingen zijn voor aanbrengen sensoren.

9. Behandeling begroting 2019 Boulevard

Deze is nagenoeg gelijk aan die van 2018. De diverse contracten zijn geïndexeerd en de bijdrage aan de hoofdsplitsing en dotatie blijven gelijk.

Besluit: De begroting wordt goedgekeurd. De nieuwe bijdrage wordt verrekend met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019.

Actiepunt: Begroting 2019 in laten gaan per 1-1-2019

10. Behandeling begroting 2019 Hoofdsplitsing

In de begroting is een extra bedrag voor de tuin opgenomen om herplanting en aanpassing pad mogelijk te maken.

De afgelopen periode is het energieverbruik van het gebouw enige tijd gemonitord. Het lijkt aannemelijk om de verwachting te rechtvaardigen dat voor 2019 een significante besparing valt te behalen.

Besluit: Voorzitter mag inbrengen bij ALV hoofdsplitsing dat de splitsing Onderwijsboulevard akkoord is met de begroting 2019.

11. Formaliteiten

De leden bevestigen het besluit van de ALV van 20 maart 2019 om Panen Vastgoed te machtigen tot het nemen van rechtsmaatregelen namens de VvE Markiezenhof Boulevard.

Besluit: De leden machtigen Panen Vastgoed tot het nemen van rechtsmaatregelen na expliciete toestemming hiertoe van het bestuur.

12. Rondvraag

In de ALV van 20 maart 2019 zijn een aantal zaken aangegeven waarvoor veelal geldt dat hierover bij Panen geen meldingen zijn ontvangen. Voor het schilderwerk is besloten dat met de schilders die de laatste keer hier hebben gewerkt niet wordt verder gegaan. Wel met B&S Schilderwerken maar dus niet met Europaint. Verder wordt verwezen naar de opmerking bij het MJOP. Dus een klacht doorgeven bij Panen.

Notulen d.d. maandag 6 mei 2019

blz. 3

Voor de opmerkingen over de deurdrangsters verwijst de heer naar het feit dat eind vorig jaar de fa. van alles heeft nagelopen en ingeregeld maar als er nog steeds opmerkingen geldt weer de opmerking dit te melden bij Panen

Voor de opmerking inzake overlast door auto's wordt verwezen naar de politie en gemeente. Een en ander is in behandeling maar ook hier geldt dat het begin met een melding. Dus kentekens doorgeven anders kan er niets worden bereikt.

13. Sluiting

De voorzitter sluit om 20.15 de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter beheerder

Besluitenlijst

VvE Marklezenhof Boulevard

2. **Vaststellen agenda en aanwezige stemmen**
 - 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
3. **Mededelingen en ingekomen stukken**
 - 3.1 De vergadering gaat hiermede akkoord maar wil graag dat deze voorwaarden worden gedeeld zodat wij een kader hebben aan de hand waarvan handhaving kan worden gevraagd.
4. **Goedkeuren notulen**
 - 4.1 Vergadering besluit de notulen vast te stellen.
5. **Behandeling jaarrekening 2018 Boulevard**
 - 5.1 De jaarrekening wordt vastgesteld en het bestuur decharge verleent. Het resultaat wordt verrekend met de algemene reserve.
6. **Behandeling jaarrekening 2018 Hoofdsplitsing**
 - 6.1 De leden machtigen de voorzitter om de jaarrekening 2018 goed te keuren bij de ALV van de hoofdsplitsing ne het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.
9. **Behandeling begroting 2019 Boulevard**
 - 9.1 De begroting wordt goedgekeurd. De nieuwe bijdrage wordt verrekend met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019.
10. **Behandeling begroting 2019 Hoofdsplitsing**
 - 10.1 Voorzitter mag inbrengen bij ALV hoofdsplitsing dat de splitsing Onderwijsboulevard akkoord is met de begroting 2019.
11. **Formaliteiten**
 - 11.1 De leden machtigen Panen Vastgoed tot het nemen van rechtsmaatregelen na expliciete toestemming hiertoe van het bestuur.

Actiepuntenlijst

VvE Markiezenhof Boulevard

Nagaan wat de kosten ten opzichte van de besparingen zijn voor aanbrengen sensoren.

Status: *In behandeling* Afhandeling voor: 31 juli 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Begroting 2019 in laten gaan per 1-1-2019

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 6 juni 2019

Behandeld door: Medewerker begrotingen (Marian Loch)

Resultaat verrekenen met algemene reserve

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 6 juni 2019

Behandeld door: Marian Loch (medewerker kantoor)

**Huishoudelijk reglement
Vereniging van eigenaren
Markiezenhof
bouwdeel Boulevard**

Algemene bepalingen en begrippen

- 1.1 Dit huishoudelijk reglement neemt over de definities zoals gegeven in artikel 1 van het Reglement van splitsing van eigendom welk reglement onderdeel uitmaakt van de op 21 april 2006 verleden akte van ondersplitsing van het bouwdeel Boulevard van het gebouw Markiezenhof.
- 1.2 Onder handelingen welke schade (kunnen) veroorzaken wordt in dit reglement tevens verstaan het nalaten van handelingen welke schade kunnen voorkomen of beperken.
- 1.3 Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op zowel eigenaren als gebruikers. Daar waar eigenaar staat kan ook gebruiker worden gelezen tenzij uit de aard van een bepaling volgt dat deze uitsluitend voor de eigenaren geldt. Onder eigenaren worden ook de onder-eigenaren als bedoeld in artikel 1 van het reglement van splitsing verstaan.
- 1.4 Onder vergadering wordt verstaan de vergadering van de vereniging van eigenaren van de ondersplitsing Boulevard.
- 1.5 Onder bestuur wordt verstaan het bestuur van de vereniging van eigenaren van de ondersplitsing Boulevard.
- 1.6 Onder huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing wordt verstaan het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing zoals bedoeld in artikel 1 van het Reglement van splitsing van eigendom welk reglement onderdeel uitmaakt van de op 21 april 2006 verleden akte van splitsing van het gebouw Markiezenhof.
- 1.7 Onder hoofdivergadering wordt verstaan de vergadering van de vereniging van eigenaren van de hoofdsplitsing.
- 1.8 Onder hoofdbestuur wordt verstaan het bestuur van de vereniging van eigenaren van de hoofdsplitsing.

Bepalingen inzake het bestuur

- 2.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen. Het maximale aantal bestuursleden is 9.
- 2.2 In spoedeisende gevallen is het bestuur bevoegd om, zonder dat de vergadering hiertoe opdracht heeft gegeven alle maatregelen te nemen welke geen uitstel kunnen duldten. De vergadering stelt jaarlijks de hoogte van een eventueel het contractsbetrag vast dat hiermee zonder uitdrukkelijke machtiging van de vergadering gemoeid mag zijn.
- 2.3 Het bestuur ziet toe op de naleving van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek, de akte van splitsing, het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement. Dit onverminderd het feit dat elke eigenaar hierin zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.
- 2.4 Het bestuur verdeelt de taken van voorzitter, secretaris en penningmeester.
- 2.5 Indien het bestuur uit meer dan 3 personen bestaat kan zij tevens een vice-voorzitter, een tweede secretaris en een plaatsvervangend penningmeester aanwijzen.

- 2.6 De voorzitter van het bestuur is tevens voorzitter van de vergadering tenzij het bestuur uit slechts 1 persoon bestaat in welk geval de vergadering een voorzitter van de vergadering benoemt welk niet tevens voorzitter van het bestuur is.
- 2.7 Het bestuur vervult de taken die haar door de vergadering, het Burgerlijk Wetboek, het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement worden opgedragen.
- 2.8 De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor.
- 2.9 De secretaris is belast met de externe correspondentie, onverminderd het bepaalde in artikel 53 lid 1 van het reglement van splitsing, en het maken van het jaarverslag. De secretaris maakt de notulen van de bestuursvergaderingen. De notulen worden in de eerstvolgende bestuursvergadering vastgesteld en door voorzitter en secretaris ondertekend. De secretaris maakt de notulen van de vergadering van de vereniging van eigenaren. Hij kan zich daartoe door een notulist (al dan niet een administratief beheerder als bedoeld in artikel 8.1 van dit huishoudelijk reglement) laten bijstaan. De notulen worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
- 2.10 De penningmeester is belast met het dagelijks beheer van de financiële zaken van de vereniging. Indien een administratief beheerder als bedoeld in artikel 8.1 van dit huishoudelijk reglement met het dagelijks beheer is belast, is de penningmeester belast met de controle op dit beheer. De penningmeester doet in elke bestuursvergadering verslag van zijn bevindingen. De penningmeester draagt zorg voor het (doen) opstellen van de jaarrekening, tenminste bestaande uit de exploitatierekening en de balans. De jaarrekening wordt na vaststelling door het bestuur aan de vergadering ter vaststelling voorgelegd.
- 2.11 Indien het bestuur door de vergadering op enigerlei wijze is gemachtigd tot het doen van uitgaven dan worden de op een dergelijke uitgave betrekking hebbende bescheiden ondertekend door de penningmeester en de voorzitter.
- 2.12 Indien er een vice-voorzitter is, vervult deze bij ontstentenis van de voorzitter diens taken.
- 2.13 Indien er een tweede secretaris is, vervult deze bij ontstentenis van de secretaris diens taken.
- 2.14 Indien er een plaatsvervangend penningmeester is, vervult deze bij ontstentenis van de penningmeester diens taken.
- 2.15 Onverminderd de artikelen 2.12, 2.13 en 2.14 regelt het bestuur de onderlinge vervanging.
- 2.16 Indien het bestuur uit slechts 1 persoon bestaat, worden de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester door deze persoon vervuld.
- 2.17 Indien als gevolg van het terugtreden, de schorsing of het ontslag van een bestuurslid het bestuur niet langer uit een oneven aantal bestuurders bestaat, roept het bestuur zo spoedig mogelijk een vergadering van de vereniging bijeen teneinde in de vervanging te voorzien.

Bepalingen omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes

- 3.1 Onder de gemeenschappelijke ruimtes worden in dit reglement alle ruimtes verstaan welke op de aan dit reglement gehechte en door de voorzitter en secretaris gearmerkte bijlages met een arcering zijn aangegeven. Bij twijfel of een gedeelte tot de gemeenschappelijke ruimtes behoort beslist de vergadering. Onder de binnentuin wordt

verstaan de op de aan dit reglement gehechte en gewaarmerkte bijlage met een arcering en de letter B aangeduide ruimte.

3.2 Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimtes en de binnentuin te gebruiken voor een ander doel dan waarvoor deze kennelijk bestemd is. In het bijzonder is het niet toegestaan om:

- de gemeenschappelijke ruimtes en de binnentuin te gebruiken voor de opslag van goederen
- de gemeenschappelijke ruimtes en de binnentuin, met uitzondering van de met een letter C op de bijlages aangeduide containerruimtes, te gebruiken voor de opslag van afvalstoffen met inbegrip van papier en andere drukwerken
- fietsen of andere voertuigen in de gemeenschappelijke ruimtes of de binnentuin te parkeren
- de gemeenschappelijke ruimtes of de binnentuin te gebruiken voor het drogen van wasgoed

3.3 Te allen tijde dienen de gangen en galerijen een vrije doorgang van tenminste 85 centimeter te bieden. Deze doorgang dient vrij van obstakels in welke vorm dan ook te worden gehouden.

3.4 De op de bijlages aangeduide technische ruimtes en het dak mogen slechts met toestemming van het bestuur betreden worden.

3.5 Zonder toestemming van het bestuur is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in of aan de gemeenschappelijke ruimtes. De kosten voor het herstel van door een eigenaar verrichte werkzaamheden zijn voor rekening van die eigenaar. Het bestuur is bevoegd alle maatregelen te (doen) nemen die ertoe dienen de vrijheid van obstakels, zoals bedoeld in artikel 3.3., te verzekeren. Het bestuur maakt van deze bevoegdheid niet eerder gebruik dan nadat zij de betreffende eigenaar schriftelijk heeft gesommeerd het betreffende obstakel te verwijderen

3.6 Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimtes electriciteit af te tappen ten behoeve van privégebruik..

3.7 Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimtes, met uitzondering van de binnentuin, te roken.

3.8 Het is niet toegestaan om de gemeenschappelijke ruimtes en de binnentuin te gebruiken voor het uitlaten, reinigen, voederen of borstelen van dieren, huisdieren daaronder begrepen.

3.9 Loslopende huisdieren in de gemeenschappelijke ruimtes en de binnentuin zijn niet toegestaan.

3.10 Indien door of vanwege een eigenaar vervuiling (in de breedste zin des woords) wordt veroorzaakt in de gemeenschappelijke ruimtes dan is deze gehouden deze vervuiling direct te verwijderen. Onder vervuiling wordt niet verstaan hetgeen in de gemeenschappelijke ruimtes door normaal dagelijks gebruik achterblijft.

3.11 Het is niet toegestaan tegen de muren van de gemeenschappelijke ruimtes klimplanten of heesters te laten groeien, anders dan na toestemming van de vergadering.

3.12 Het bestuur beheert eventuele voorraden van onderhoudsartikelen en gebruiksvoorwerpen ten behoeve van de algemene ruimtes.

3.13 Het bestuur draagt zorg voor de uniformiteit van naampaatjes en huisnummers.

Bepalingen omtrent het gebruik van privégedeeltes

- 4.1 Op het mechanische ventilatiesysteem mogen slechts motorloze afzuigkappen worden aangesloten.
- 4.2 Het is verboden in de vloeren te boren of te spijkeren.
- 4.3 Het is verboden afvalstoffen danwel andere goederen van balkons, terrassen of uit ramen te werpen. Het hoofdbestuur kan toestemming geven voor het tijdelijk gebruik van een stortkoker.
- 4.4 Het is verboden dieren, niet zijnde de huisdieren van de betreffende eigenaar, te voeren op balkons, terrassen of vanuit de ramen.
- 4.5 Eigenaren dienen afvoerputjes op balkons en terrassen schoon te houden.
- 4.6 Het aanbrengen op de buitenzijde van het gebouw, daaronder begrepen de buitenzijde grenzend aan de binnentuin alsmede de balkonhekken, van (schotel)antennes, rolluiken, uithangborden, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, wasgoed, vogelkastjes en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan behoudens toestemming van de hoofdvergadering. De hoofdvergadering kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het is toegestaan om bloembakken en wasdroogrekken aan de binnenzijde van een balkonhek te bevestigen.
- 4.7 Het is niet toegestaan voorwerpen op balustrades of balkonhekken te plaatsen.
- 4.8 De hoofdvergadering kan toestemming geven voor het aanbrengen van vlaggenstokhouders. De hoofdvergadering bepaalt kleur, materiaal en bevestigingswijze van de vlaggenstokhouder.
- 4.9 De hoofdvergadering kan toestemming geven voor het aanbrengen van buitenzonwering, windschermen en buitenrolluiken. De hoofdvergadering bepaalt ontwerp, kleur, materiaal en bevestigingswijze van deze zaken.
- 4.10 Het bepaalde in artikel 4.6 laat het bepaalde in artikel 22 lid 1 van het reglement van splitsing onverlet.
- 4.11 Op terrassen en balkons mogen slechts die plantenbakken of andere voorwerpen worden geplaatst die het draagvermogen van de balkons of terrassen niet overschrijden.
- 4.12 Balkons en terrassen dienen op dusdanige wijze te worden gebruikt en schoongehouden dat geen afvalstoffen, vuil of ander materiaal op lager gelegen balkons, terrassen, gemeenschappelijke of openbare ruimtes terecht komt.
- 4.13 De temperatuur in een privégedeelte dient altijd tenminste 5 graden celcius te zijn.

Bepalingen in verband met de veiligheid

- 5.1 Elke eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat door hem slechts aan diegenen toegang tot het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes wordt verleend die zich bij hem bekend hebben gemaakt. Elke eigenaar ziet erop toe dat toegangsdeuren en hekken na gebruik worden gesloten.
- 5.2 Elke eigenaar is verantwoordelijk voor de aan hem afgegeven algemene toegangssleutels, toegangscodes of handzenders. Bij verlies hiervan dient een eigenaar dit terstond aan het bestuur te melden. Eventuele kosten voor het vervangen of herprogrammeren van algemene sloten komen ten laste van de verantwoordelijke eigenaar.

- 5.3 Het gebruik cq. aanleggen van open vuur (daaronder begrepen barbecuen op houtskool) is niet toegestaan. Barbecuen op gas of elektra is wel toegestaan.
- 5.4 Opslag van andere dan voor normaal particulier gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare of milieugevaarlijke stoffen of materialen is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van het hoofdbestuur. Het hoofdbestuur verbindt voorwaarden aan deze toestemming ten aanzien van de wijze van opslag. Toestemming wordt in elk geval niet verleend indien geen opslag plaatsvindt in speciaal ingerichte opslagkluizen of opslagtanks. Toestemming wordt eveneens niet verleend indien niet vooraf van de verzekeraar(s) van het complex instemming is verkregen.
- 5.5 Het afsteken van vuurwerk in de binnentuin, vanaf balkons of vanaf terrassen is niet toegestaan.
- 5.6 Het gebruik van de lift bij brand of brandalarm is niet toegestaan.
- 5.7 Elke eigenaar onthoudt zich van die activiteiten of gedragingen welke gevaar voor het complex en/of de andere eigenaren kunnen opleveren. Handelen in strijd met het bepaalde in de Opiumwet wordt in ieder geval als zodanig beschouwd.

Overige bepalingen ter voorkoming van overlast

- 6.1 Boren, timmeren en het voortbrengen van andere vormen van hard geluid is niet toegestaan tussen 22.00 uur 's avonds en 07.30 uur 's ochtends. Op zondag mogen dergelijke activiteiten niet eerder plaatsvinden dan na 10.00 uur 's ochtends.
- 6.2 Iedere eigenaar draagt er zorg voor dat bij andere eigenaren geen geluidsoverlast ontstaat. Het bepaalde in artikel 26 van het reglement van splitsing is onverkort van kracht.
- 6.3 Elke eigenaar draagt er zorg voor dat bij andere eigenaren geenodeloze hinder of overlast wordt veroorzaakt.

Bepalingen aangaande het gebruik van de containerruimten

- 7.1 Afval dient in gesloten vuilniszakken in de containers te worden gedeponneerd. Uitzondering hierop vormt afval uitsluitend bestaande uit papier of karton.
- 7.2 Indien een container vol is dienen de vuilniszakken of het papier/karton tijdelijk te worden opgeslagen in het eigen privégedeelte.
- 7.3 Grof huisvuil, chemisch afval, asbest en afvalstoffen in een grotere hoeveelheid dan bij normaal huishoudelijk gebruik vrijkomt (zoals in geval van verhuizing of verbouwing) dienen door de betrokken eigenaar zelf naar een gemeentelijk inzamelpunt te worden afgevoerd.
- 7.4 Elke eigenaar draagt er zorg voor dat de kosten voor de vereniging van eigenaren met betrekking tot het opslaan en afvoeren van afvalstoffen zo beperkt mogelijk blijven.

Overige bepalingen

- 8.1 Indien de vergadering besluit, gelet op artikel 56 lid 1 van het reglement van splitsing, om de administratie zoals in dat artikel bedoeld, op te dragen aan een administratief beheerder, stelt de vergadering vast welke taken door deze administratief beheerder worden uitgeoefend. De vergadering stelt vast op welke wijze de administratief beheerder verantwoording aflegt aan het bestuur en aan de vergadering.

- 8.2 Indien de vergadering besluit, gelet op artikel 56 lid 2 van het reglement van splitsing, om de het technisch en/of bouwkundig beheer, op te dragen aan een technisch en/of bouwkundig beheerder, stelt de vergadering vast welke taken door deze technisch en/of bouwkundig beheerder worden uitgeoefend. De vergadering stelt vast op welke wijze de technisch en/of bouwkundig beheerder verantwoording aflegt aan het bestuur en aan de vergadering.
- 8.3 Conform artikel 47 lid 2 van het reglement van splitsing is het maximum aantal uit te brengen stemmen in de vergadering 3710.
- 8.4 Stemmingen over personen geschieden schriftelijk indien tenminste één in de vergadering aanwezige stemgerechtigde daarom verzoekt.
- 8.5 Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement dienen schriftelijk bij het bestuur te worden ingediend conform het bepaalde in 45 lid 8 van het reglement van splitsing.
- 8.6 De vergadering beslist jaarlijks over de hoogte van de door het bestuur op te leggen boete als bedoeld in artikel 41 van het reglement van splitsing. Tegen een door het bestuur opgelegde boete staat, onverminderd het bepaalde in het reglement en de akte van splitsing en het Burgerlijk Wetboek, beroep open op de vergadering. Indien door het hoofdbestuur voor hetzelfde feit reeds een boete is opgelegd, maakt het bestuur geen gebruik van de bevoegdheid van artikel 41 van het reglement van splitsing.
- 8.7 Indien een besluit van de vergadering noodzaakt tot aanpassing van dit reglement, dan zal het bestuur daartoe voorstellen doen welke in de eerstvolgende vergadering ter beslissing zullen worden voorgelegd.
- 8.8 Elke eigenaar stelt het bestuur of, indien dit tot zijn taak behoort, de administratief beheerder op de hoogte van elke wijziging welke dient te worden opgenomen in het ingevolge artikel 54 lid 1 van het reglement van splitsing gehouden register van eigenaren en gebruikers. Het bestuur stelt het hoofdbestuur op de hoogte.
- 8.9 Indien en voorzover enige bepaling van dit huishoudelijk reglement in strijd mocht zijn met het reglement van splitsing, de akte van splitsing, het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing of het Burgerlijk Wetboek wordt deze bepaling geacht niet te bestaan.

Vastgesteld in de ALV van 28 januari 2008



Panen Vastgoed B.V.

nl

01-09-2020

De heer/Mevrouw
Koper Onderwijsboulevard 382
Onderwijsboulevard 382
5223 DP s-HERTOGENBOSCH

FACTUUR

factuurdatum	: 19 augustus 2020
factuurnummer	: 20.0108
betreft	: Informatiekosten Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch
conform uw opdracht dd.	:

omschrijving	prijs	aantal	6%btw	21%btw	totaal ex. BTW
Informatiekosten VvE Marktezenhof Boulevard Onderwijsboulevard 382	€	100,28	1	21,06	€ 100,28

subtotaal	€	100,28
BTW	€	0,00
BTW	€	21,06
TOTAAL:	€	121,34

Het door u verschuldigde bedrag dient binnen 14 dagen na factuurdatum door ons te zijn ontvangen

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44923.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/20.1856.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 17 september 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Onderwijsboulevard 382 te 's-Hertogenbosch** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, dertien augustus tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria —
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te —
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde —
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van —
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en —
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te —
3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond —
van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval —
van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan —
wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen —
op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering. —

De openbare verkoop zal plaatsvinden op zeventien september tweeduizend twintig vanaf —
dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Fletcher Hotel- —
Restaurant Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende. —
Het betreft het volgende registergoed: —
*het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F, —
complexaanduiding 2662-A, appartementsindex 59, omvattende: —*



- a. *het zevenendertig /drieduizend zevenhonderd tiende (37/3710e) onverdeeld aandeel in — de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente 's- — Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662-A, appartementsindex 1, omvattende: —*
- (i) *het drieduizend zevenhonderd tien tienduizendste (3.710/10.000ste) — onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee woongebouwen — (Boulevard en Statenlaan) met gezamenlijke stallingsruimte met toebehoren — en ondergrond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal — bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie F nummer 2643, groot — achtenveertig are (48 are) éénennegentig centiare (91ca), 2646, groot zes — are (6a) en zesentachtig centiare (86 ca) en 2655 (belast met een recht van — opstal ten behoeve van complex Prinsenhof), groot één are (1a) en veertien — centiare (14ca), alsmede het recht van opstal op de percelen gemeente 's- — Hertogenbosch sectie F nummers 2641, groot éénenveertig centiare (41ca), — 2642, groot achtenveertig centiare (48 ca), 2644, groot drie are (3a) en — negentig centiare (90) en 2647, groot twee are (2a) en zevenentachtig — centiare (87ca); —*
- (ii) - *tachtig (80) appartementsrechten, de dragende muren en — de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe — metselwerk, alsmede de vloeren dit alles vanaf straatniveau, de — buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de — deuren, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de — terrassen en de gangen, de daken de schoorstenen en de — ventilatiekanalen, de trappenhuizen, vluchttrap(pen), het hek- en — traliewerk, alsmede het (standaard) hang en sluitwerk aan kozijnen — welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, dit alles vanaf — straatniveau; —*
- *drieënvijftig (53) bergingen in de stallingsruimte; —*
- *de technische installaties met de daarbij behorende leidingen; —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, een berging — in de stallingsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **5223 DP 's- — Hertogenbosch, Onderwijsboulevard 382.** —*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR — EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging — van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien — in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de — Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte — te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde — boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE — AVVE: —



A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **'s-Hertogenbosch**, sectie **F**, _____
complexaanduiding **2662-A**, appartementsindex **59**, omvattende: _____

a. het zevenendertig /drieduizend zevenhonderd tiende (37/3710e) onverdeeld _____
aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal _____
bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F complexaanduiding 2662-A, _____
appartementsindex 1, omvattende: _____

(i) het drieduizend zevenhonderd tien tienduizendste (3.710/10.000ste) _____
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee _____
woongebouwen (Boulevard en Statenlaan) met gezamenlijke _____
stallingsruimte met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing _____
in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, _____
sectie F nummer 2643, groot achtenveertig are (48 are) éénennegentig _____
centiare (91ca), 2646, groot zes are (6a) en zesentachtig centiare (86 ca) _____
en 2655 (belast met een recht van opstal ten behoeve van complex _____
Prinsenhof), groot één are (1a) en veertien centiare (14ca), alsmede het _____
recht van opstal op de percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F _____
nummers 2641, groot éénenveertig centiare (41ca), 2642, groot _____
achtenveertig centiare (48 ca), 2644, groot drie are (3a) en negentig _____
centiare (90) en 2647, groot twee are (2a) en zevenentachtig centiare _____
(87ca); _____

(ii) - tachtig (80) appartementsrechten, de dragende muren en _____
de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe _____
metselwerk, alsmede de vloeren dit alles vanaf straatniveau, de _____
buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, _____
de deuren, de balkonconstructies, de borstweringen, de _____
galerijen, de terrassen en de gangen, de daken de _____
schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, _____
vluchtrap(pen), het hek- en traliwerk, alsmede het _____
(standaard) hang en sluitwerk aan kozijnen welke aan de _____
buitengevel van het gebouw zitten, dit alles vanaf straatniveau; _____
- drieënvijftig (53) bergingen in de stallingsruimte; _____
- de technische installaties met de daarbij behorende leidingen; _____

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, een _____
berging in de stallingsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **5223 DP** _____
's-Hertogenbosch, Onderwijsboulevard 382, _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
bestemde onroerende zaak. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkooper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____



- De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbijjet.nl en heeft derhalve eveneens te _____
gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en _____
3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
inzet en afslag beide op zeventien september tweeduizend twintig in de veilingzaal van _____
het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 te _____
5595 XB Leende vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de _____
website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____
- Tot en met twee september tweeduizend twintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl _____
plaatsvinden. _____
- Aanvulling begrippen:** _____
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in _____
begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden _____
uitgebracht; _____
 2. *NIIIV:* _____
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente _____
Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij _____
Openbareverkoop.nl; _____
 3. *Handleiding:* _____
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl; _____
 4. *Registratienotariss:* _____
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het _____
geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in _____
ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het _____
opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de _____
registratieverklaring; _____
 5. *Registratie:* _____
het geheel van de door NIIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een _____
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer _____
via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van _____
diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; _____
 6. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig _____
voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het _____
Registargoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl; _____
 7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de _____



biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro —
(EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen —
"gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. —

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 door —
NIIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogte —
Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de —
ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag —
op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer —
ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien —
de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. —
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, —
ofwel in de zaal, 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, zonder tot enige toelichting of —
argumentatie ter zake verplicht te zijn. —
4. 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. —
5. 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. —
6. 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". —
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag —
wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen. —
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod —
via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke —
rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. —
9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, —
waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te _____
erkennen dan wel af te wijzen. _____
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals _____
omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens _____
een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning _____
heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen: _____
- naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond _____
volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in _____
deze Veilingvoorwaarden. _____
- 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. _____
11. De in lid 10 van dit artikel 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. _____
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV _____
omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door _____
hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") 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. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn _____
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter _____
een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te _____
beoordelen goedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door _____
deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde _____
rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde _____
Waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____



14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____ Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt _____ (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris _____ geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel _____ van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____

Afmijnen zonder afroepen _____

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

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____ toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____ relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____ begrepen: _____

- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 _____ lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen _____ contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van _____ afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

- b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____ Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper _____ qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

- c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop _____ de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____ gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____ dan de inzetssom. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____ ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetssom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____ bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____ meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____ Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____



- opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. —
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. —
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. —
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. —
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. —
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —



- zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich —
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door —
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van —
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor —
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de —
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de —
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het —
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een —
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —
de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van —
overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over —
op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De —
Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat —
de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide —
verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij —
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —
herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de —
Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in —
overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed —
voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is —
ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde —
Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur —
komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als —



- bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____
mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____
Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____
mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____
Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____



Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____ van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____ bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____ ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum _____ van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag _____ volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper _____ (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks _____ bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan _____ vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De _____ verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, _____ ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____



verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren (hoofdsplitsing) ("*Vereniging van Eigenaars Markiezenhof te 's-Hertogenbosch*", statutair gevestigd te '*s-Hertogenbosch*') alsmede Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("*Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Markiezenhof (gebouw Boulevard) te 's-Hertogenbosch*", statutair gevestigd te '*s-Hertogenbosch*') en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling.



De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____ komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op veertien oktober tweeduizend _____ twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft _____ gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden _____ tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus _____ ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____ van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____ Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____ Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____ gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____ meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____ in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____ laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____ voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____ het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____ de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie

1. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____



- bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkost van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening _____
en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde _____
bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
- Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____
- Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____
- De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____
- Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____
en/of waarborgsommen. _____
3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____



verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____ executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____ jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____ verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____ wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op vier augustus tweeduizend _____ zes verleden voor mr. E.J. Houx, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke _____ akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en _____ de Openbare Registers op zeven augustus tweeduizend zes in register Hypotheken _____ 4, deel 50413, nummer 13, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____

"Lidmaatschap coöperatieve vereniging"

Artikel 8

- a. De koper is met ingang van vandaag tevens kwalitatief lid van de in de akte _____ van splitsing voormelden bij akte van dertig mei tweeduizend opgericht _____ coöperatieve vereniging conform artikel 112 lid 3 boek 5 van het Burgerlijk _____ wetboek, COÖPERATIE WILKBELANGEN PALEISKWARTIER U.A. Deze _____ coöperatie is gevestigd te 's-Hertogenbosch en heeft als doel de bevordering _____ van de totstandkoming en de instandhouding van een kwalitatief hoofwaardig _____ Paleiskwartier. _____
- b. Voor de statuten van de coöperatie wordt verwezen naar voormelde akte van _____ oprichting, waarin onder andere is opgenomen, woordelijk luidende: "voor het _____ geval en lidmaatschap aan meer dan een persoon tezamen in onverdeeldheid _____ toekomt, is ieder van die personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit _____ lidmaatschap jegens de coöperatie voortvloeiende verplichtingen en dienen _____ die personen zich hoofdelijk jegens de coöperatie te verbinden tot nakoming _____ van alle door die personen in het kader van het lidmaatschap met de _____ coöperatie aan te gane verbintenissen. Die personen kunnen voorts hun uit _____ dat lidmaatschap voortvloeiende rechten om een algemene vergadering bij te _____ wonen en daarin stem(men) uit te brengen slechts uitoefenen door een door _____ hen schriftelijk al dan niet uit hun midden ten genoegen van het bestuur _____ aangewezen lasthebber en gevolgmachtigde. indien de stemrechten _____ verbonden aan de lidmaatschap van (onder) appartementseigenaren op grond _____ van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub d toekomen aan het bestuur van de _____ betreffende vereniging van eigenaars zullen deze stemmen worden _____ uitgebracht door de voorzitter van het betreffende bestuur danwel door een _____ ander lid van het bestuur blijkens een daartoe strekkende volmacht van de _____ betreffende voorzitters." _____

Enzovoorts _____

"Bestaande erfdienstbaarheden/bijzondere lasten en beperkingen"

Artikel 10

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen _____ met betrekking tot het verkochte wordt te dezen verwezen naar: _____

- A. een akte van levering op vijftien juli tweeduizendvier verleden voor _____



Mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten —
kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers —
te Eindhoven op zestien juli tweeduizendvier in deel **40213** —
nummer **112**, waarin woordelijk staat vermeld: —

**"4. Gemeenschappelijke ingang stallingsruimte complex E2 —
(prinsenhof) en E1** —

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch —
sectie F nummers 2579 en 2580 alsmede het recht van opstal op het —
kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer —
2578 (toekomstig appartementencomplex prinsenhof (E2)), als —
dienend erf en ten behoeven van het kadastrale perceel gemeente —
's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (toekomstig —
appartementencomplex E1), als heersend erf, wordt hierbij —
gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg. De erfdienstbaarheid —
houdt in dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf —
moeten gedogen, dat de op- en afrit tot de stallingsruimte en de —
toegangsinstallatie(s) worden gebruikt voor de ontsluiting van de te —
realiseren stallingsruimte voor het appartementencomplex E1. Als —
tegenprestatie voor het voormelde gebruik dienen de eigenaren van —
het heersend erf bij te dragen in de kosten van de op- en afritten tot —
de stalingsruimte en de toegangsinstallatie(s) (zowel de exploitatie-, —
de onderhouds- als de vervangings- en reserveringskosten). De —
voormelde koste zullen naar rato worden gedragen door alle —
gerechtigde tot de appartementsrechten bestemd als stallingsplaats, —
waarbij het totaal aantal stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 en —
de stallingsruimte E2 de noemer is en het totaal aantal —
stallingsplaatsen in de stallingsruimte E1 respectievelijk de —
stallingsruimte E2 de teller is. —

5. Handhaving bestaande toestand stallingsruimten —

Ten behoeve en ten laste van de kadastrale perceel gemeente 's- —
Hertogenbosch sectie F nummer 2579 en 2580 alsmede ten behoeve —
en ten laste van zowel na te noemen perceel met het recht van —
opstal als het recht van opstal zelf, kadastrale perceel gemeente 's- —
Hertogenbosch sectie F nummer 2578 (toekomstig —
appartementencomplex E2), en ten behoeve en ten laste van een —
gedeelte van het aangrenzende perceel, kadastraal bekend —
gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummer 2577 (stallingsruimte —
ten behoeve van toekomstig appartementencomplex E1) worden —
hierbij over en weer gevestigd de erfdienstbaarheden waardoor de —
toestand waarin die kavel zich thans alsook na voltooiing van de —
voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen bevinden, —
blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid van —
ondergrondse bovengrondse leidingen alsmede kabels en/of andere —



- aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën —
door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering —
en overbouw, toevoer van licht en lucht." Met het hiervoor in de —
aangehaalde tekst genoemde toekomstige appartementencomplex —
E1 wordt het in de onderhavige akte te splitsen complex —
Markiezenhof te 's-Hertogenbosch bedoeld. —
- B.** een akte van levering op vierentwintig maart tweeduizendzes (24- —
03-2006) verleden voor Mr. J.H. Oomen, notaris te 's- —
Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het —
kadaster en de Openbare Register te Eindhoven op zevenentwintig —
maart tweeduizend zes (24-03-2006) in deel —
40505 nummer **162**, waarin woordelijk staat vermeld: —
"Te vestigen erfdienstbaarheden —
Vervolgens vestigen, aanvaarden en nemen partijen hierbij aan, —
conform hetgeen zij met elkander zijn overeengekomen, onder de —
opschortende voorwaarden dat het betreffende dienende erf —
juridisch wordt overgedragen aan een derde, die volgende —
erfdienstbaarheden: —
1. Boombeplanting —
Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch —
sectie F nummer =s 2643 en 2646 —
(toekomstig appartementencomplex Markiezenhof), als dienend erf —
en ten behoeve van de aangrenzende (toekomstige) gemeentelijke —
wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie F —
nummer 2624 (zijnde de Onderwijsboulevard en statenlaan), als —
heersend erf wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van —
boombeplanting. —
De erfdienstbaarheid houdt in: —
a. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat op het —
heersend erf bomen worden geplant en in stand gehouden op —
een afstand van minder dan twee meter uit erfgrens tussen het —
verkochte en het heersend erf. —
b. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de takken —
van de bomen uitsteken boven het dienend erf en de wortels —
van de bomen doorgroeien in het dienend erf. —
- 2. parkeerplaats** —
Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch —
sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op de —
kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers —
2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex —
Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende —
gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's- —
Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de onderwijsboulevard —



en statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de _____
erfdienstbaarheid van parkeerplaats, dat de eigenaar en de gebruik _____
van dienend erf: _____

- a. moeten gedogen, dat voor elk te realiseren woonappartement _____
tenminste één parkeerplaats op eigen erf (in de parkeerkleder) _____
moeten worden aangelegd en nimmers mag worden verwijderd _____
of aan zijn bestemming als particuliere parkeerplaats voor een _____
personenauto mag worden onttrokken; _____
- b. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit _____
rechts kan belemmeren of schade, met name ook van het niet _____
doen uitvieren van werkzaamheden tot instandhouding van de _____
betreffende parkeerplaats van de eigenaar van het dienend erf. _____

3. Verplichting woondoeleinden

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch _____
sectie F nummers 2643 en 2646 alsmede het recht van opstal op het _____
kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie F nummers _____
2641, 2642, 2644 en 2647 (toekomstig appartementencomplex _____
Markiezenhof), als dienend erf en ten behoeven van de _____
aangrenzende gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente _____
's-Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de _____
onderwijsboulevard en statenlaan), als heersend erf, wordt hierbij _____
gevestigd de erfdienstbaarheid tot verplicht gebruik voor _____
woondoeleinden. Deze erfdienstbaarheid houdt in dat eigenaar van _____
het dienend erf moet dulden dat hij het dienend erf slecht mag _____
gebruiken voor woondoeleinden. In geen geval mag dienend erf _____
worden gebruik voor doeleinden van (detail-)handel en -bedrijf, dan _____
wel als opslagruimte, behoudens voor wat betreft materialen welke _____
voor de bouw van de daarop te stichten opstallen nodig zijn. _____
Voormelde erfdienstbaarheid is expliciet niet van toepassing op de _____
appartementenrecht, welke in de akte van splitsing zijn bestemd tot _____
commerciële ruimte(n) casu quo de woon-/werkwoonwoningen. _____

4. erfdienstbaarheid van voetpad

Ten laste van de kadastrale percelen gemeente 's-Hertogenbosch _____
sectie F nummers 2643 en 2646 (toekomstig appartementencomplex _____
Markiezenhof als dienend erf, en ten behoeve van de _____
aangrenzende gemeentelijke weg. Kadastraal bekend gemeente 's- _____
Hertogenbosch sectie F nummer 2624 (zijnde de _____
onderwijsboulevard), als heersend erf, wordt hierbij ter uitvoering _____
van het tussen partijen overeengekomene, verleend, gevestigd en _____
aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende dat de _____
onderdoorgang op het dienend erf, zal worden gebruikt als feitelijk _____
openbaar gebied. De kosten van inrichting, onderhoud, vervanging _____
en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het _____



- dienend erf." _____
- C. naar voormelde **akte van ondersplitsing** met betrekking tot _____
 appartementsrecht 1: _____
 Vervolgens worden hierbij, onder de opschortende voorwaarde dat _____
 het betreffende dienend erf juridisch overgedragen aan een derde _____
 gevestigd: _____
- Nooduitgangen** _____
 ten laste van de voormelde appartementsrechten met indices 21, 22, _____
 37, 38, 53, 54, 62, 68, 69, 75, 79 en 80 (ieder) als dienend erf, en _____
 ten behoeve van de overige appartementsrechten in het _____
 onderhavige complex met index 1, als heersend erf, de _____
 erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf _____
 moet dulden, dat de eigenaren van het heersend erf in geval van _____
nood via de privé-buitenruimte gelegen op het dienend erf kunnen _____
 gaan van het appartementencomplex naar de openbare weg, zijnde _____
 de onderwijsboulevard te 's-Hertogenbosch. De buitenruimten _____
 mogen derhalve in geen geval worden afgesloten of zodanig worden _____
 ingericht dat de uitgang bij een noodsituatie niet te gebruiken valt." _____
- Voor het bestaan van **kwalitatieve verplichtingen** wordt te dezen _____
 verwezen naar voormelden **akte van (hoofd-)splitsing** op heden, verleden _____
 voor mij, notaris waarin woordelijk staat vermeld: _____
- Coöperatieve vereniging/kwalitatieve verplichtingen(en) _____
1. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn verplicht _____
 tegenover de voormelde Coöperatieve vereniging genaamd Coöperatie _____
 Wijkbelangen Paleiskwartier U.A. om te dulden dat deze Coöperatie het _____
 appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of doet _____
 betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of _____
 daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te _____
 leggen kabels en leidingen, met alles wat naar het oordeel van de _____
 Coöperatie mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de _____
 aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen. _____
 2. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting ten _____
 behoeve van de Coöperatie voor zoveel mogelijk een kwalitatieve _____
 verbintenis is bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk _____
 Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die _____
 het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede _____
 gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het _____
 verkochte een recht tot gebruik van het **voorwaarde** dat het _____
 betreffende dienend erf juridisch wordt overgedragen aan een derde, de _____
 volgende erfdienstbaarheden: _____
 3. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in _____
 de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, verbeurt de _____
 koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan de _____



Coöperatie een direkt opeisbare boete van tweeëntwintigduizend _____
zevenhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede _____
tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor elke _____
dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt. _____

Energielevering via Essent/Kwalitatieve verplichting(en) _____

a. Paleiswartier heeft met de besloten vennootschap ESSENT Zuid N.V. _____
(hierna Essent), gevestigd te Waalre een overeenkomst gesloten voor de _____
levering van energie middels warmte- en koudeopslag (hierna ook te _____
noemen: WKI) voor een periode tot uiterlijk één juli tweeduizendtweintig _____
(1-7-2020) _____

b. 1. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn _____
verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent het _____
kantoor/appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt _____
of doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de _____
daarin of daarop voormelde werkzaamheden uit te voeren ten _____
behoefte van de te leggen leidingen met toebehoren, alsmede _____
grondwaterbronnen, de grondwaterleidingen, het koudwater- _____
distributienet en andere toebehoren van de WKI, alsmede _____
voormelde leidingen en bronnen te hebben, te onderhouden, te _____
houden, te repareren, te vervangen en te verwijderen, te _____
inspecteren, met alles wat naar het oordeel van Essent mede als _____
ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer _____
van materialen daaronder begrepen. _____

2. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn _____
verplicht tegenover Essent om te dulden dat Essent een aantal _____
bouwkundige ruimten in gebruik neemt voor de realisatie van _____
voormelde energie levering. _____

3. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten is/zijn _____
verplicht om voor een periode tot uiterlijk één juli _____
tweeduizendtweintig (1-7-2020), ingaande na de oplevering van het _____
appartementencomplex, hun energie te betrekken van Essent _____
middels warmte- en koudeopslag in de bodem op wijkniveau, onder _____
de voorwaarde dat deze levering concurrerend zal zijn en blijven, _____
gemeten ten opzichte van traditionele (zoals in tweeduizend (2000) _____
in 's-Hertogenbosch gebruikelijk is) energie levering. _____

4. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande _____
verplichtingen ten behoeve van Essent voor zoveel mogelijk een _____
kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van het _____
burgerlijk wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op _____
degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, _____
en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de _____
rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het _____
verkochte zullen verkrijgen. _____



5. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in —
de in de voorgaande leden van dit artikel bedoeld verplichtingen, —
verbeurt de koper (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) —
aan Essent een direkt opeisbare boete van tweeëntwintigduizend —
zevenhonderdvijftig euro (€ 22.750,00), alsmede —
tweehonderdzevenentwintig euro en vijftig eurocent (€ 227,50) voor —
elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt". —
- Enzovoorts —
"Algemene verkoopvoorwaarden gemeente 's-Hertogenbosch / verbod tot —
vervreemding tijdens de bouw (kettingbeding) —
Artikel 12 —
In voormelde koop/aannemingsovereenkomst zijn de algemene —
verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996 van toepassing verklaard. —
Conform artikel VIII van voormelde algemene voorwaarden wordt hierbij, bij —
navolgende bedongen: —
1. Het is de koper van het hierbij verkochte niet toegestaan om, —
behoudens toestemming van verkoper, tot gehele of gedeeltelijke —
vervreemding van het verkochte over te gaan alvorens het —
verkochte aan de koper is opgeleverd. Onder vervreemding wordt —
tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten- met —
uitzondering van het recht van hypotheek - of van persoonlijke —
rechten. —
 2. Bij vervreemding als hiervoor bedoeld zal koper aan zijn —
rechtsoptvolgers alle verplichtingen dienen op te leggen —
voortvloeiende uit de koopovereenkomst en uit de gemelde —
algemene voorwaarde voor zover deze ten tijde van de —
vervreemding nog niet zijn uitgewerkt, daaronder met name —
begrepen de verplichting als hiervoor onder 1. bedoeld. —
 3. Bij niet-nakoming van de hiervoor onder 1. en 2. omschreven —
verplichtingen verbeurt de koper aan de verkoper een onmiddellijk —
opeisbare boete van vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig —
euro (€45.378,00) per appartement. "
- 2) het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op —
eenentwintig april tweeduizend zes verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te —
's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op —
vierentwintig april tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 40520 —
nummer 79, alsmede het bepaalde in de akte van ondersplitsing in —
appartementsrechten op eenentwintig april tweeduizend zes verleden voor —
mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers te Eindhoven op vierentwintig april tweeduizend zes in register —
Hypotheken 4, deel 40520 nummer 102 alsmede naar het bij die akten van —



hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde _____ splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de _____ Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op _____ zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te _____ Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor _____ het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari _____ tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19399, nummer 166, _____ voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor _____ vermelde akte van splitsing. _____

L. Energielabel _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig _____ november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44923_200722 kostenoverzicht WONINGEN - PDF_1.pdf

RvH/DH/20.1856.01



Onderwijsboulevard 382 's-Hertogenbosch

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 927,96
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.