

Zaaknummer: 100.0032/jv

SPLITSINGSAKTE
Betreffende: "De Kersentuin" te Arnhem

Heden, dertig december tweeduizend vijf
tweeduizend vijf,

verscheen voor mij, Mr. Joseph Frans Victor Noël Verploegen, notaris ter standplaats
Wijchen:

de heer Jacobus Johannes Arntz, kantooradres: 6602 HD Wijchen, Oosterweg 6,
geboren te Bergharen op zeventien december negentienhonderd drieënvijftig,
rijbewijsnummer 3137936624, afgegeven te Wijchen op dertig oktober
negentienhonderd achtennegentig; te dezen handelende als schriftelijk
gevolmachtigde van:

de te Arnhem gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
GIESBERS-ARNHEM BOUW B.V., (kantooradres: De Delta 85, 6825 MN
Arnhem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en
fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09074529) en als zodanig gemelde
vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Registergoed;
- II. Wijze van eigendomsverkrijging;
- III. Bestaande erfdiensbaarheden/bijzondere verplichtingen;
- IV. Plan van Splitsing;
- V. Splitsing in appartementsrechten;
- VI. Splitsingsvergunning;
- VII. Gebruik;
- VIII. Oprichting Vereniging;
- IX. Stemgerechtigdheid;
- X. Reglement;
- XI. Wijziging en aanvullingen op het modelreglement van splitsing in
appartementsrechten;
- XII. Bestuur;
- XIII. Aangehechte stukken;
- XIV. Woonplaatskeuze.

HOOFDSTUK I
REGISTERGOED

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat Giesbers-Arnhem Bouw B.V. eigenaar is van:

- het perceel bouwterrein gelegen in Malburgen te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie W nummer 2802, groot achttien are veertig centiare. (hierna te noemen het registergoed).

HOOFDSTUK II

WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING

Het registergoed is door Giesbers-Arnhem Bouw B.V. in eigendom verkregen als volgt:

ten gevolge van aankoop door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op vijftien juli tweeduizend vijf in deel 30820 nummer 3 van een afschrift van een akte van levering, welke akte op veertien juli tweeduizend vijf is verleden voor mij, notaris, welke akte inhoudt kwijting voor de betaling van de koopsom.

HOOFDSTUK III

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor bestaande erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en/of beperkingen wordt te dezen verwezen naar voormelde wijze van eigendomsverkrijging, waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

“ **Artikel 7**

Planontwikkeling

Koper is verplicht jegens de Gemeente:

- a. *het Regionaal Basispakket Duurzaam Bouwen zoals in het jaar tweeduizend vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen KAN, bij ontwikkeling en uitvoering van het bouwplan te hanteren.*
- b. *in alle fasen van het project een aantoonbare inspanning te verrichten, door minstens één thema “duurzaam bouwen” uit de hiervoor vermelde nota nader uit te werken en uit te voeren.*
- c. *het project volgens het “Politiekeurmerk Veilig Wonen” uit te voeren, voor zover de situatie en omstandigheden het toelaten.*
- d. *het project “toegankelijkheid” uit te voeren overeenkomstig het “Handboek voor toegankelijkheid”, tweede herziene druk, voor zover de situatie en omstandigheden dat toelaten.*
- e. *het hiervoor sub a tot en met d bepaalde in nauw overleg met de Gemeente uit te werken.*

Artikel 8

Bouwplicht

- a. *Overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 1 van de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de Gemeente Arnhem dient binnen twee jaar na afgifte van de bouwvergunning, doch in ieder geval binnen*

drie jaar na de datum van het besluit van uitgifte, bebouwd (glas- en waterdicht) en ingericht te zijn overeenkomstig de bestemming waarvoor is gekocht en zoals deze in de onderhavige akte is uitgedrukt.

- b. Van het bepaalde in het voorgaande lid kan door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden en waarbij gelijktijdig een nieuwe datum van gereedkomen van het bouwwerk wordt bepaald.*
- c. Indien de koper niet voldoet aan het hiervoor sub a gestelde, is de koper verplicht – zo de Gemeente dit wenst – het perceel aan de Gemeente terug te leveren tegen het in het besluit tot verkoop genoemde bedrag met aftrek van tien procent (10%) van dit bedrag.*
- d. Indien de Gemeente teruglevering wenst, geeft zij daarvan binnen drie maanden na verloop van de sub a gemelde termijn schriftelijk bij aangetekend schrijven kennis aan de koper.*
- e. Binnen drie maanden na de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid, moet de koper aan de Gemeente het perceel leveren, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige in dezelfde staat als waarin koper het perceel heeft aanvaard. Bij die levering zullen de overdrachtskosten ten laste komen van de alsdan overdragende partij.*

Artikel 9

Vervreemding van niet voor bebouwing bestemde gronden

- a. Koper zal het onbebouwde perceel noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden, dan nadat hij het bij aangetekend schrijven bij voorrang en met uitsluiting van ieder ander aan de Gemeente te koop heeft aangeboden, onder vermelding van de koopprijs en overige voorwaarden. Deze aanbiedingsverplichting is altijd durend.*
- b. Indien zich op het perceel bouwwerken bevinden welke niet als bebouwing als hiervoor onder "Bouwplicht" bedoeld kunnen worden aangemerkt, is het bepaalde in het vorige lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing.*
- c. De Gemeente zal bij aangetekend schrijven de koper berichten of zij in principe tot terugkoop wenst over te gaan en wel binnen twee maanden na dagtekening van de aanbiedingsbrief.*
- d. Mochten partijen geen overeenstemming kunnen bereiken en de Gemeente persisteert in haar wens tot terugkoop, dan zal de prijs bindend worden bepaald door drie deskundigen. De deskundigen worden benoemd door Burgemeester en Wethouders na voorafgaande overeenstemming tussen partijen over die benoeming, dan wel - indien de partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken – door de Arrondissementsrechtbank te Arnhem. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van beide partijen.*

- e. *De notariële akte van levering, waarvan de kosten ten laste van de Gemeente komen, moet zijn verleden binnen twee maanden na datering van de brief met de mededeling dat het gemeentebestuur tot terugkoop heeft besloten.*
- f. *Uitsluitend indien de Gemeente aan koper schriftelijk heeft medegedeeld van haar kooprecht geen gebruik te willen maken, is de koper gedurende een periode van één jaar na dagtekening van bedoelde mededeling, vrij het perceel aan derden te vervreemden.*
- g. *Onder vervreemding wordt in dit artikel verstaan: de overdracht in eigendom, dan wel economische eigendom, doch niet een overdracht op grond van toedeling.*

Artikel 10

Definitieve inrichting=definitieve verharding

Met betrekking tot de definitieve inrichting casu quo definitieve verharding staat in voormelde ontwikkelings-/realiseringsovereenkomst de dato zeventien mei tweeduizend vier, nog het navolgende woordelijk vermeld:

“De openbare werken worden zodanig uitgevoerd dat uiterlijk op 1 juli 2005, of zoveel eerder danwel later als partijen overeenkomen, het aan de gebouwen grenzende openbare gebied definitief zal zijn ingericht. De inrichting wordt definitief doordat de definitieve verhardingen zijn gelegd overeenkomstig het inrichtingsplan (bijlage IV).

Uitzondering hierop zijn de openbare werken, en met name de te realiseren parkeerplaatsen, die zijn gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 53 vooralsnog eigendom van Stichting Volkshuisvesting. Het realiseren van deze parkeerplaatsen is afhankelijk van het feit of –en op welk tijdstip– de eigendom wordt verkregen.

Giesbers is zich bewust van deze onzekere factor en neemt dit voor eigen rekening en risico.

Indien de gemeente de termijn van 1 juli 2005 niet haalt, Giesbers geen uitstel verleend, noodvoorzieningen geen uitkomst bieden en Giesbers aantoonbare schade lijdt, verbeurt de gemeente een boete van € 750,00 per werkdag, tenzij er sprake is van overmacht.”

De openbare werken zoals hiervoor vermeld zijn thans nog niet uitgevoerd. De Gemeente en koper zullen met betrekking tot verdere afspraken omtrent voormelde inrichting van het openbare gebied én voormelde boeteclausule nog nader in overleg treden.

Artikel 11

Boetebepaling

Indien de koper door het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van enige verplichting hem bij voormelde Algemene Voorwaarden opgelegd of bij of krachtens de voorwaarden uit het uitgiftebesluit dan wel voormelde ontwikkelings-/realiseringsovereenkomst overeenkomstig de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek in verzuim is, verbeurt koper – tenzij sprake is van overmacht - voor ieder maand

dat hij in gebreke is, telkens een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten bate van de Gemeente, te betalen binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat koper ten minste dertig dagen bij aangetekend schrijven op de

niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd is voldaan aan zijn verplichtingen.

Bij toepassing van het hiervoor bepaalde wordt een maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van een maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 12

Vestiging kettingbeding(en)

Partijen verklaarden bij deze te vestigen het navolgende kettingbeding:

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, voor wie de comparant(e) sub I, handelend als gemeld, verklaarde voor de Gemeente Arnhem aan te nemen, het bepaalde in voormelde artikelen 7, 8, 9, 10 en 11 alsmede het bepaalde in het onderhavige artikel 12 bij verkoop en eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van het onderhavige verkochte, alsmede bij het vestigen van een beperkt recht op het verkochte, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in de artikelen 7, 8, 9, 10 en 11 alsmede het bepaalde in het onderhavige artikel 12 woordelijk op te nemen in de akte van eigendomsoverdracht of in de akte van vestiging van het beperkt recht, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 25.000,00) per maand, voor iedere maand dat hij in gebreke is (een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend), ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Koper is verplicht bij eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van het onderhavige verkochte, alsmede bij de verlening van een beperkt recht daarop, dit beding aan zijn rechtsopvolger(s) of beperkt gerechtigde(n) op te leggen en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen of te doen aannemen, zulks bij niet-nakoming van één en ander op verbeurte van een gelijke boete als hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente Arnhem.

Koper verklaarde zich te verbinden vorenbedoelde bepalingen stipt te zullen naleven. De comparant(e) sub I, handelend als gemeld, verklaarde voormelde aan de koper opgelegde bepalingen en bedingen voor de Gemeente aan te nemen.

HOOFDSTUK IV

PLAN VAN SPLITSING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat hij daartoe bevoegd als eigenaar, wenst over te gaan tot splitsing van het object in appartementsrechten zoals bedoeld in artikel 106 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tot het vaststellen van een reglement zoals bedoeld in artikel 111 lid d van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en

tot oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 boek 5 van voormeld wetboek.

Het object is daartoe uitgelegd in een plan als bedoeld in artikel 109 lid 2 van boek 5 van bedoeld wetboek, bestaande uit één blad, hetwelk aan deze minuutakte is gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van het Kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem door diens vaststelling op twee en twintig december tweeduizend vijf.

De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn met een vette omlijning aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer dat de appartementsindex aangeeft.

De bewaarder van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem heeft blijkens een op twee en twintig december tweeduizend vijf op voormelde tekening geplaatste aantekening, verklaard dat de complexaanduiding van het te splitsen perceel zal luiden: W 2822 A.

HOOFDSTUK V

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het object wordt hierbij gesplitst in drie en veertig (43) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 50, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 1;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 52, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 2;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 54, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 3;
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 56, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 4;
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 58, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 5;
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 12, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 6;

7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 10, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 7;
8. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 8, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 8;
9. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 6, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 9;
10. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 4, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 10;
11. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 60, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 11;
12. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 62, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 12;
13. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 64, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 13;
14. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 66, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 14;
15. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 68, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 15;
16. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 22, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 16;
17. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te

- Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 20 , kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 17;
18. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 18, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 18;
 19. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 16, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 19;
 20. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 14, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 20;
 21. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 70 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 21;
 22. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 72 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 22;
 23. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 74 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 23;
 24. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 76 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 24;
 25. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 78 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 25;
 26. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 32 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 26;
 27. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 30 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 27;

28. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 28 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 28.
29. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 26 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 29.
30. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 24 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 30.
31. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 80 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 31.
32. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 82 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 32.
33. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 84 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 33.
34. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 86 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 34.
35. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 88 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 35.
36. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 42 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 36.
37. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 40 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 37.
38. het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te

- Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 38 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 38.
39. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 36 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 39.
40. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 34 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 40.
41. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 48 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 41.
42. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 46 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 42.
43. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde verdieping met een berging en parkeerplaats in de kelder, gelegen te Arnhem, plaatselijk bekend Kruidenplein 44 kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W complexaanduiding 2822A indexnummer 43.

HOOFDSTUK VI

SPLITSINGSVERGUNNING

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet juncto de Huisvestingsverordening van de gemeente Arnhem is niet vereist, aangezien het registergoed niet als zodanig is aangewezen.

HOOFDSTUK VII

GEBRUIK

De appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 43 worden gebruikt als woonruimte met berging en parkeerplaats.

HOOFDSTUK VIII

OPRICHTING VERENIGING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars die is genaamd:

“Vereniging van Eigenaren Kruidenplein 4 tot en met 88 te Arnhem”, met als plaats van vestiging de gemeente Arnhem, van welke vereniging de statuten zullen luiden als vermeld in onderdeel L van het hierna te melden modelreglement, tenzij hiervan bij deze akte wordt afgeweken.

HOOFDSTUK IX

STEMGERECHTIGHEID

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 van het splitsingsreglement zijn in

de algemene ledenvergadering van de hiervoor genoemde vereniging de eigenaren van de appartementen ieder voor gelijke stemmen stemgerechtigd.

HOOFDSTUK X

REGLEMENT

De comparant, handelend als gemeld, stelt het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 111 sub d en 112 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vast als volgt. Op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (met uitzondering van de bijbehorende annex 1). Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4 deel 11098 nummer 1.

Dit modelreglement wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen echter met de navolgende wijzigingen en/of aanvullingen die bij deze als volgt worden vastgesteld:

HOOFDSTUK XI

WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN OP HET MODELREGLEMENT VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Artikel 1

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

Onder "akte" als bedoeld onder letter a wordt niet alleen begrepen de akte van splitsing, maar ook de akte van ondersplitsing, alsmede de wijziging van het reglement van splitsing, indien een dergelijke wijziging heeft plaatsgevonden.

Onder "eigenaar" als bedoeld onder letter c wordt verstaan de gerechtigde tot een appartement als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, een erfpachter daaronder begrepen.

Artikel 2

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

1. Ieder van de eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor is vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht, te weten:
 - voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 1 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
 - voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 2 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
 - voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 3 voor het vijfentwintig/eenduizendste (25/1.000^{ste}) deel;
 - voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 4 voor het vijfentwintig/eenduizendste (25/1.000^{ste}) deel;

- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 26 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 27 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 28 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 29 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 30 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 31 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 32 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 33 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 34 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 35 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 36 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 37 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 38 voor het vierentwintig/eenduizendste (24/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 39 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 40 voor het twintig/eenduizendste (20/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 41 voor het twee en dertig/eenduizendste (32/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 42 voor het vierendertig/eenduizendste (34/1.000^{ste}) deel;
- voor wat betreft de gerechtigde tot het appartementsrecht met het indexnummer 43 voor het twee en dertig/eenduizendste (32/1.000^{ste}) deel.

De breukdelen zijn gebaseerd op de oppervlakten daarvan met dien verstande dat de oppervlakten van de bergingen en parkeerplaatsen niet zijn meegeteld en de oppervlakten van de buitenruimten en de terrassen van de privégedeelten voor vijftig procent (50 %) zijn meeberekend.

2. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

- b. Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarden van de appartementsrechten die de schade geleden hebben.
3. De eigenaars zijn, behoudens het in lid 4 bepaalde, verplicht voor de breukdelen als vermeld in lid 1 van dit artikel bij te dragen in de schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn.
4. De kosten van vervanging, herstel en onderhoud van bestanddelen welke direct behoren tot één appartement of dienstbaar zijn aan de gerechtigde van dat betreffende appartement komen voor rekening van de gerechtigde van het betreffende appartementsrecht.
5. Voor zover één of meer gedeelten van de daken bij één of meer gerechtigden tot een appartementsrecht als balkon en/of dakterras in gebruik is of zijn, komen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van die gedeelten die gerekend worden tot de privé-gedeelten van die appartementsrechten voor rekening van de gerechtigden tot die appartementsrechten ten behoeve waarvan die gedeelten als balkon en/of dakterras in gebruik zijn.
6. Alle onder lid 3 en 4 bedoelde kosten zullen per rubriek worden verhoogd met de daarop drukkende beheers- en administratiekosten.
7. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

Artikel 3

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

1. Tot de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden voor zover aanwezig 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 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing zoals 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 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 6 derde lid;

- f. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - g. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
2. De gezamenlijke schulden en kosten zoals sub 1 a tot en met h. omschreven moeten door de eigenaren worden gedragen voor de breukdelen, zoals hiervoor in artikel 2 omschreven.
- Voor dezelfde breukdelen zijn de gezamenlijke eigenaren gehouden bij te dragen in het reservefonds als bedoeld in artikel 32 van het modelreglement. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds te storten bedrag wordt elk jaar door de vergadering van eigenaren vastgesteld.
3. Tot de in dit reglement van splitsing bedoelde privé-gedeelten worden gerekend alle kosten van onderhoud, herstel en vervanging die niet de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 9 van dit reglement betreffen.

Artikel 4

Artikel 4 lid 1 laatste volzin wordt gewijzigd in:

Onder de lasten worden eveneens begrepen de bijdragen aan het reservefonds.

Dit artikel van het modelreglement wordt verder aangevuld als volgt:

6. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde kalenderjaar is gelijk aan het kalenderjaar en loopt voor de eerste maal vanaf heden tot en met éénendertig december van het huidige kalenderjaar.
7. In afwijking van het reglement zal, indien op de exploitatierekening van het afgelopen jaar een overschot blijkt te bestaan, dit overschot worden overgebracht naar het reservefonds, tenzij de vergadering van eigenaars anders besluit.

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (€ 10,00).

Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 9

Lid 1 van dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd als volgt:

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. - de funderingen;
- de dragende muren en kolommen;
- het geraamte van het gebouw met ondergrond;
- het ruwe metselwerk;

- de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privégedeelten;
- de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas;
- de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privégedeelte;
- de borstweringen;
- de gangen;
- de daken;
- de schoorstenen en ventilatiekanalen;
- het trappenhuis;
- de lift;
- het hekwerk, voor zover het geen privéafdeling betreft;
- het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen en deuren welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, welke toegang geven van het openbare gebied naar het gemeenschappelijk gedeelte en vice versa, alsmede welke toegang geven van een gemeenschappelijk gedeelte naar een gemeenschappelijk gedeelte en vice versa;
- de entree en hal met het daarbij behorende postkastenblok, verplichte naamplaathouders, het bedieningspaneel met bel- en spreekinstallatie;
- de systemen voor oproep en deuropeners;
- de oprit en toegangsweg naar het binnenterrein;
- b. - de technische installaties met de daarbij behorende leidingen;
- de vuilafvoer;
- de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering;
- de leidingen voor gas en water;
- de electriciteits- en telefoonleidingen;
- de gemeenschappelijke antenne;
- de bliksembeveiliging;
- de alarminstallatie;
- de systemen voor oproep en deuropeners;
- de lichtinstallatie ten behoeve van de gemelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken,

alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten behoeve van een privégedeelte strekken, zoals privéleidingen, welke niet als zodanig behoren tot de hoofdadapters met toebehoren van deze leidingsystemen, kranen, contactdozen, schakelaars en huisdeurtelefoons in de privégedeelten.

Artikel 11

Dit artikel van het modelreglement wordt aangevuld als volgt:

Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

Artikel 13

Dit artikel van het modelreglement wordt aangevuld als volgt:

5. De kleur en de vormgeving van eventuele zonneschermen wordt door het bestuur bepaald. Het is de eigenaars van de appartementsrechten verboden om het aanzien van de terrassen en balkons te wijzigen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van schotel-antennes, windschermen, kooien voor huisdieren of opslagmogelijkheden van (tuin)meubilair.
6. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daarvoor niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

Artikel 17

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

5. De toe te passen vloerbedekkingen van de privé-gedeelten (met uitzondering van de sanitaire ruimten), dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Vloerbedekkingen die bij het belopen daarvan met hard schoeisel geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zoals bijvoorbeeld (laminaat-) parket of stenen vloeren, kunnen alleen in overleg met het bestuur worden toegepast. Alleen vloerbedekkingen waarvan uit een aan het bestuur te overleggen rapport blijkt dat die de isolatie-index voor contactgeluid (ICO) met meer dan tien decibel (10 Dd) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluiden door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen.
7. De (privé)buitenruimte en het balkon/dakterras zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt. Op het balkon en/of dakterras zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van dat balkon en/of dakterras overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan het balkon, plafond en het dak.
Tevens zal op het balkon en/of het dakterras geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is.
Indien door een eigenaar op het balkon en/of de buitenruimte beplanting wordt aangebracht, al dan niet in plantenbakken, en er ontstaat schade door ongeoorloofd gebruik aan de (privé)buitenruimte en/of aan enige ander gemeenschappelijk gedeelte of zaak, dan zal deze schade voor eigen rekening en risico van die eigenaar komen.

Artikel 18

Lid 1 en 6 van dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, het schilderwerk van radiatoren en het onderhoud van de buitenruimten. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Dit artikel wordt gewijzigd als volgt:

1. Iedere eigenaar en gebruiker van een privé-gedeelte is verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, pijpen en dergelijke met de daarbijbehorende installaties worden aangebracht, aanwezig blijven, onderhouden worden en zonodig gerepareerd of vervangen, ook al zijn deze bestemd voor (uitsluitend) gebruik van een andere eigenaar of gebruiker, een en ander voor zover deze aanwezig zullen zijn na oplevering van het gebouw of voor zover nadien zijn aangebracht met toestemming of krachtens besluit van de vergadering.
2. Overigens is te dezen het bepaalde in artikel 18 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

Het voortbrengen van buiten het privé-gedeelte hoorbare muziek en geluiden is verboden. Voorts is de eigenaar of gebruiker verplicht ervoor zorg te dragen dat noch voorbijgangers noch andere eigenaars of gebruikers hinder van geuren, muziek of geluiden zullen ondervinden.

Artikel 24

Aan dit artikel wordt aangevuld als volgt:

6. Iedere eigenaar is bevoegd om op zijn privé-gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. Ingeval van vestiging van een dergelijk recht dient in de akte van vestiging te worden bepaald in hoeverre de erfpachter casu quo opstaller aansprakelijk is jegens de vereniging voor de maandelijkse bijdragen en in

hoeverre aan deze beperkt gerechtigde het stemrecht ter zake van het appartementsrecht toekomt. De bepalingen van dit artikel en die van de artikelen 25 en 26 zijn van toepassing ten aanzien van de beperkt gerechtigde.

Artikel 28

Dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt:

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en alle eigenaars zijn bevoegd tot ondersplitsing van hun appartementsrechten. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. a. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
b. Het in het lid 2.a. van dit artikel bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een privé-gedeelte, dat in de ondersplitsing is betrokken en ter zake waarvan een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging casu quo zijn de desbetreffende gezamenlijke eigenaars aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
9. Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is het bestuur bevoegd van die eigenaar een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, een en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 3 van dit artikel onverminderd van kracht.

Artikel 29

Lid 2 van dit artikel van het modelreglement wordt aangevuld als volgt:

Het bedrag van de maximaal op te leggen boete bedraagt vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding of niet-nakoming, alsmede maximaal tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag voor iedere dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.

Artikel 32

Dit artikel wordt gewijzigd als volgt:

1. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin.

2. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. Waar in dit artikel wordt vermeld "reservefonds" dient te worden gelezen "een of meerdere reservefondsen".

Artikel 33

Lid 3 van dit artikel van het modelreglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt: Het minimum aantal eigenaren dat om een vergadering kan verzoeken bedraagt vijf (5).

Artikel 34

In artikel 34 lid 3 worden de laatste twee zinnen als volgt gewijzigd:

De stemmen voor het in het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervergadering waren uitgebracht. Het bestuur van de ondervereniging oefent in de vergadering het stemrecht uit van het betrokken appartementsrecht.

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:

Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Arnhem op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan".

Artikel 38

Lid 2 van dit artikel van het modelreglement wordt aangevuld als volgt:

Voor uitgaven van onderhoudswerkzaamheden tot een bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) is toestemming van de voorzitter voldoende.

Artikel 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

algemeen

1. De in het modelreglement vermelde Annex 1 is niet van toepassing.
2. Tenzij anders wordt overeengekomen heeft ieder appartementsrecht een eigen installatie en eigen aansluitingen voor nutsvoorzieningen, waaronder begrepen installaties en aansluitingen voor telefoon, centrale antenne en/of kabel.
3. De appartementen mogen alleen door anderen dan de eigenaar worden gebruikt indien de gebruiker schriftelijk verklaart in te stemmen met het onderhavige reglement en zich naast de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk stelt voor de daaruit voortvloeiende verplichtingen.
4. In tegenstelling tot hetgeen staat vermeld in dit splitsingreglement is Giesbers – Arnhem Bouw B.V. bevoegd en gerechtigd over te gaan tot verhuur van de haar in eigendom toebehorende appartementen zonder voorafgaande toestemming van het bestuur en/of de vereniging van eigenaars. Wel zullen de betreffende huurders/gebruikers bij het aangaan van de huurovereenkomst/gebruikersovereenkomst met Giesbers-Arnhem Bouw B.V. schriftelijk dienen te verklaren in te stemmen met het onderhavige reglement. In het kader van bedoelde huur/ingebruikgeving, alsmede in het kader van de verkoop van de aan Giesbers-Arnhem Bouw B.V. in eigendom toebehorende appartementen, staat het Giesbers-Arnhem Bouw B.V. danwel een door haar daartoe aangewezen derde vrij om bezichtigingen in/aan bedoelde appartementen te laten plaatsvinden.
5. Tot en met de oplevering van de appartementen komen de eigenaarslasten voor rekening van Giesbers-Arnhem Bouw B.V..

HOFDSTUK XII

BESTUUR

Het bestuur van genoemde Vereniging van Eigenaars bestaat totdat alle appartementen definitief zijn opgeleverd en de eerste ledenvergadering wordt gehouden, uit de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Capital Rem B.V., gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende te 6861 DE Oosterbeek, Steijnweg 41, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 09108197.

HOOFDSTUK XIII

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht:

- splitsingstekening;
- berekening onverdeelde aandelen;
- volmacht.

HOOFDSTUK XIV

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aan kopjes boven artikelen/hoofdstukken in deze akte kunnen geen rechten worden ontleend. Zij dienen slechts ter verduidelijking van teksten.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De comparant, heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

De comparant heeft verklaard te zijn geweest op de gevolgen van de inhoud van de akte.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de comparant zakelijk opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij notaris ondertekend, om twaalf uur.