

//

**QUATRE MAINS FASE II****SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Op tweeëntwintig november tweeduizend verscheen voor mij, mr Barbara Janette Rosette —  
Wünsch, notaris te Losser: —

De heer Hendrik Gerrit Bolk, werkzaam ten kantore van voornoemde notaris te 7581 AZ —  
Losser, Bernard Leurinkstraat 107, geboren te Almelo op éénentwintig januari —  
negentienhonderd zesenvestig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. de heer HERMANUS PETRUS JOHANNES DERCKSEN, wonende te 7531 LC —  
ENSCHEDI, Elsmathorst 34, geboren te Enschede op achttien mei negentienhonderd  
zesenvestig, gehuwd, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van bestuurder van de —  
stichting: **R.K. WONINGSTICHTING "ONS HUIS"**, gevestigd te **ENSCHEDI**, —  
(adres: Eeftinksweg 50, 7541 WE Enschede) en als zodanig deze stichting rechtsgeldig —  
vertegenwoordigend, —
2. de heer DIRK JAN TUITERT, wonende te 7478 BJ DIEPENHEIM, Vosland 20, —  
geboren te Markelo op dertig augustus negentienhonderd drieënveertig, gehuwd, ten —  
deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met —  
beperkte aansprakelijkheid: **KOOPMANS PROJECTEN B.V.**, gevestigd te —  
**ENSCHEDI**, (adres: Marssteden 66, 7547 TD Enschede) en als zodanig deze —  
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, —
3. de heer HEIN CORNELIS JAN TREBBE, wonende te 7532 RW ENSCHEDI, —  
Stokhorstlaan 200, geboren te Enschede op negentwintig juni negentienhonderd —  
zesenvestig, gehuwd, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TREBBE PROJECTEN B.V.**,  
gevestigd te **ENSCHEDI**, (adres: Tubantiasingel 63, 7514 AB Enschede) en als —  
zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, —

voormelde stichting en vennootschappen ten deze handelend in hun hoedanigheid van enige -  
beherende vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: **QUATRE** —  
**MAINS V.O.F.**, gevestigd te **ENSCHEDI** (adres: Eeftinksweg 50, 7541 WE Enschede), —  
hierna ook te noemen: **Quatre Mains**. —

**DOEL VAN DE AKTE**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat Quatre Mains in deze akte wil overgaan -  
tot: —

- splitsing in appartementsrechten van het hierna te omschrijven registergoed; —
- vaststelling van het reglement van splitsing; —
- oprichting van verenigingen van eigenaars; —

In het verband hiermee verklaarde de comparant, handelend als gemeld, het volgende: —

**HET REGISTERGOED**

De grond —

Quatre Mains is eigenaar van bouwgrond gelegen aan en nabij de Kuipersdijk en Beltstraat te

Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummers 14246, 14277, 14297 — en 14300, totaal groot zevenenzestig aren en vijfenveertig centiareen. —————

Het gebouw —————

Op de bouwgrond wordt in opdracht van Quatre Mains een appartementencomplex ——— gebouwd, bestaande uit acht (8) winkel-units op de begane grond, eenentachtig (81) ——— woonappartementen in vijf (5) bouwlagen, eenhonderdvierentachtig (184) bergingen ——— ondergronds, eenhonderdzevenendertig (137) parkeerplaatsen ondergronds, één (1) ——— scootmobielplaats ondergronds en acht (8) terrassen op het nivo binnentuin. —————

Splitsingsbesluit —————

Quatre Mains heeft besloten het registergoed (verder te noemen "het complex") te splitsen in tweehonderdtweënveertig (242) appartementsrechten in de zin van de Tiende titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. —————

Splitsingstekening —————

Deze splitsing geschiedt overeenkomstig zes aan deze akte gehechte splitsingstekeningen als — bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. —————

Op deze tekeningen zijn die gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk — geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer. —————

Blijkens een op de splitsingstekeningen gestelde verklaring is het te splitsen complex — aangeduid met de complex-aanduiding: 14301A. —————

Het complex bevat naast de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelten in totaal — tweehonderdtweënveertig (242) appartementsrechten aangeduid met de ——— appartementsindexcijfers 1 tot en met 242 en zoals nader aangegeven op voormelde ——— splitsingstekeningen, welke tekeningen corresponderen met de hierna gemelde omschrijving — van de appartementen. De appartementsrechten, worden omschreven als volgt: —————

1. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woongebouw — met twintig (20) woon-appartementen en wat daartoe verder behoort, aan de Kuipersdijk — te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A1. ———
2. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woongebouw — met zestien (16) woonappartementen en wat daartoe verder behoort aan de Kuipersdijk — te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A2. ———
3. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woongebouw — met dertien (13) woonappartementen en wat daartoe verder behoort, aan de Kuipersdijk - hoek Celebesstraat te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, ——— nummer 14301 A3. —————
4. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woongebouw — met tweeëndertig (32) woonappartementen en wat daartoe verder behoort aan de ——— Celebesstraat te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer — 14301 A4. —————
5. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, — sectie D, nummer 14301 A5. —————
6. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de

- begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A6
7. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A7
  8. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A8
  9. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A9
  10. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A10.
  11. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A11.
  12. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelunit op de  
begane grond aan de Kuipersdijk te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, —  
sectie D, nummer 14301 A12.
  13. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A13. —
  14. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A14. —
  15. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A15. —
  16. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A16. —
  17. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A17. —
  18. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A18. —
  19. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A19. —
  20. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A20. —
  21. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A21. —
  22. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A22. —
  23. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de —  
parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A23. —







87. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A87. —
88. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A88. —
89. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A89. —
90. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A90. —
91. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A91. —
92. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A92. —
93. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A93. —
94. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A94. —
95. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A95. —
96. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A96. —
97. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ————— scootmobielplaats in de parkeergarage, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, - nummer 14301 A97; —————
98. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A98. —
99. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A99. —
100. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A100. —
101. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A101. —
102. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A102. —
103. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A103. —
104. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A104. —
105. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A105. —
106. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A106. —
107. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in —















- de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A232.
233. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A233.
234. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeergarage kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A234.
235. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A235.
236. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A236.
237. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A237.
238. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A238.
239. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A239.
240. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A240.
241. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A241.
242. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een terras, aansluitende aan de binnentuin van het appartementencomplex en deel uitmakende van een woning aan de Celebesstraat, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummer 14301 A242.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat hij vervolgens overgaat tot de hierna te omschrijven rechtshandelingen:

#### **DE SPLITSING**

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de hiervoor omschreven tweehonderdtweënveertig (242) appartementsrechten.

**VASTSTELLING REGLEMENT**

Quatre Mains stelt bij deze vast het Reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d. van het Burgerlijk Wetboek en wel als volgt: modelreglement van splitsing in appartementsrechten, zoals gepubliceerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Zwolle op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 7108 nummer 1, voorzover niet uitdrukkelijk gewijzigd en aangevuld bij deze akte, welke wijzigingen en aanvullingen betrekking hebben op de in het modelreglement onder de nummers 1, 2, 3, 9, 17, 18, 22, 34, 36, 37, 38 en 39 opgenomen artikelen. Artikelen 27A en 27B zijn toegevoegd.

**DEFINITIES.**Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": deze akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 106 lid 4 boek 5 Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars te worden gebruikt voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat of die blijkens deze akte bestemd is of zijn of wordt of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 120 boek 5 Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e boek 5 Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 2 onder d boek 5 Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 131 boek 5 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "hoofdsplitsing": de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- l. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

**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 2.

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 1 (woongebouw met twintig (20) -woningen aan de Kuipersdijk) samen voor vierhonderdtwintig/tweeduizend drieënnegentigste (420/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 2 (woongebouw met zestien (16) -woningen aan de Kuipersdijk) samen voor driehonderdzesendertig/tweeduizend drieënnegentigste (336/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 3 (woongebouw met dertien (13) -woningen aan de Kuipersdijk/hoek Celebesstraat samen voor tweehonderddrieënzeventig/tweeduizend drieënnegentigste (273/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 4 (woongebouw met tweeëndertig (32) woningen aan de Celebesstraat) samen voor zeshonderdtweeënzeventig/tweeduizend drieënnegentigste (672/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 5 tot en met 12 (acht (8) winkelunits), ieder voor drie/tweeduizend drieënnegentigste (3/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van appartementsrechten met indexen 13 tot en met 96 (vierentachtig (84) bergingen), ieder voor één/tweeduizend drieënnegentigste (1/2093) gedeelte;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 97 (scootmobielplaats), voor twee/tweeduizend drieënnegentigste (2/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 98 tot en met 234 (eenhonderdzevenendertig (137) parkeerplaatsen), ieder voor twee/tweeduizend drieënnegentigste (2/2093) gedeelte;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 235 tot en met 242 (acht (8) terrassen), ieder voor één/tweeduizend drieënnegentigste (1/2093) gedeelte.
2. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. 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.

**SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.**

Artikel 3.

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder a boek 5 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 herstellingswerkzaamheden en



- vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke —  
zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als —  
bedoeld in artikel 121 boek 5 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 lid 3; —
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement —  
zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; —
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan —  
de afzonderlijke eigenaars; —
  - h. de kosten van verbruik, onderhoud en vervanging van verwarming en verlichting —  
van gemeenschappelijke ruimten en van voor gemeenschappelijk gebruik bestemde —  
installaties, de kosten van onderhoud en vervanging van bestrating, van de toegang —  
tot de parkeerkelder met technische voorzieningen, het tuinonderhoud en in het —  
algemeen van voorzieningen voor gemeenschappelijk nut, alles tenzij deze kosten —  
ingevolge het in lid 2 bepaalde voor rekening van d eigenaars van uit ondersplitsing —  
ontstane appartementsrechten komen; —
  - i. overige schulden en kosten die in het belang van de gezamenlijke eigenaars als —  
zodanig zijn gemaakt. —
2. Tot de in lid 1 bedoelde kosten worden niet gerekend: alle kosten van onderhoud, —  
herstel, vernieuwing en verbetering van voor gemeenschappelijk gebruik bestemde —  
gedeelten, voorzieningen en installaties voor zover die gedeelten, voorzieningen en —  
installaties alleen betrekking hebben op één bepaald appartementsrecht in de —  
hoofdsplitsing. —  
De in dit lid omschreven kosten komen voor rekening van de eigenaars van het —  
appartementsrecht, waarin, waarop of waaraan de desbetreffende gedeelten zich —  
bevinden respectievelijk ten gebruike waarvan de desbetreffende gedeelten, —  
voorzieningen en installaties strekken. —
3. Voor zover de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van gemeenschappelijke —  
gedeelten of zaken niet voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, komt de —  
beslissing over dat onderhoud, dat herstel of die vernieuwing toe aan de —  
appartementseigenaar of appartementseigenaars voor wiens of wier rekening die kosten —  
komen. —

## **JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN — BIJDRAGEN. —**

### Artikel 4. —

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Na afloop van elk boekjaar wordt door het —  
bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de —

jaarlijkse vergadering voorgelegd. —————  
 Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat ———  
 boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten —  
 onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, met inbegrip van noodzakelijke  
 vernieuwingen. —————

Indien tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31 lid 1 is besloten wordt -  
 onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten —  
 behoeve van dat reservefonds. —————

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de  
 eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel -  
 2 lid 3 vastgesteld. De definitieve bijdragen treden in de plaats van de in artikel 5 lid 2 —  
 bedoelde voorschotbijdragen; hetgeen als voorschotbijdrage is betaald wordt in ———  
 mindering gebracht. —————
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 lid 2, de ———  
 definitieve bijdragen boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, -  
 tenzij de vergadering anders besluit. —————
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, -  
 moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de ———  
 exploitatierekening aanzuiveren. —————

#### Artikel 5. —————

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten – waaronder begrepen een naar tijdsduur ———  
 evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 lid 1 - wordt jaarlijks  
 door het bestuur een begroting voor het aangevallen of volgende boekjaar ontworpen —  
 en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast. —
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij —  
 wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van —  
 iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in -  
 artikel 2 lid 3. —————  
 De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum ———  
 maandelijks een/twaalfde van dit aandeel aan de vereniging te voldoen. —————

#### Artikel 6. —————

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 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 een ingebrekestelling nodig is in verzuim en  
 is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, ———  
 berekend op basis van de wettelijke rente op de dag van opeisbaarheid verhoogd met —  
 twee punten, met een minimum van tien gulden (f.10,00) of zoveel meer als de ———  
 vergadering telkenjare vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ———  
 De boete als bedoeld in artikel 28 is derhalve 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 4 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld —  
 omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3, —

ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en —  
onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. —

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

#### Artikel 7.

Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten —  
hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat —  
appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van ondersplitsing. —

#### **VERZEKERINGEN.**

#### Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een —  
verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de —  
vereniging en voor de eigenaars als zodanig. —  
De vergadering is bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere —  
gevaars of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. —
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de —  
brandverzekering 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 behoeve van de —  
vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de —  
eerste zin van lid 1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 —  
wordt nageleefd. —
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als —  
bedoeld in de eerste zin van lid 1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag —  
van 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 bankrekening ten name van de —  
vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten —  
aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 lid 3 tot en met lid 5 —  
overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten —  
blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 136 lid 4 Boek 5 —  
Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel —  
zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, die —  
krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid  
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de —  
uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de —  
verzekeraar. —
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de  
eerste zin van lid 1 de volgende clausule bevatten: —

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw is gesplitst in \_\_\_\_\_ appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of \_\_\_\_\_ verzuim van een eigenaar, die 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 zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij \_\_\_\_\_ voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben 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 136 lid 4 Boek 5 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering \_\_\_\_\_ van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de \_\_\_\_\_ ondergetekenden. \_\_\_\_\_

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden \_\_\_\_\_ (f.2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van \_\_\_\_\_ eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de \_\_\_\_\_ notulen van de vergadering. \_\_\_\_\_

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zullen ondergetekenden \_\_\_\_\_ tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten." \_\_\_\_\_

6. In geval door de vergadering wordt besloten tot herstel of herbouw, is het bepaalde in \_\_\_\_\_ artikel 136 lid 2 tot en met lid 4 Boek 5 Burgerlijk Wetboek en artikel 138 Boek 5 \_\_\_\_\_ Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere \_\_\_\_\_ eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze 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 2 lid 3, \_\_\_\_\_ onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. \_\_\_\_\_
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in \_\_\_\_\_ artikel 119 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een \_\_\_\_\_ aanvullende verzekering verplicht. \_\_\_\_\_
9. Indien het gebruik van een privé-gedeelte leidt tot verhoging van de verzekeringspremie, \_\_\_\_\_ dan komt die verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar. \_\_\_\_\_

## **GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPE-LIJKE \_\_\_\_\_ GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN. \_\_\_\_\_**

### Artikel 9. \_\_\_\_\_

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend voor zover \_\_\_\_\_ aanwezig: \_\_\_\_\_
  - a. de funderingen, de dragende muren, de balken en de kolommen, het geraamte van \_\_\_\_\_ het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, doch met \_\_\_\_\_ uitzondering van de afwerkklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder \_\_\_\_\_ begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevel bevinden \_\_\_\_\_ of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte, de \_\_\_\_\_

- balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen, doch met —————  
 uitzondering van de tegels of andere afwerklaag, de gangen, de daken van de —————  
 gebouwen en van de parkeergarage, de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, —————  
 buitentrappen, de rijstroken, hellingbanen en inritten van de parkeergarage, het hek-  
 en traliewerk, het standaard hang- en sluitwerk aan kozijnen in de buitengevels van —  
 het gebouw, de entreehallen, de lifthallen en liftschachten, de hydrofoor-, electra-, —  
 schoonmaak- en containerruimten en de tuinen met bloembakken en verdere —————  
 tuininrichting en bestrating; —————
- b. de transformatorruimte; —————
  - c. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, zoals voor de —————  
 verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten de leidingen voor de afvoer van —  
 hemelwater en de riolering, de standleidingen en kabels ten behoeve van —————  
 mechanische ventilatie, rookgasafvoer, riolering, gas, water, elektrische- en —————  
 telefoonleidingen, de centrale antenne-inrichting en soortgelijke voorzieningen, de —  
 bliksembeveiliging, de liften, liftmachinekamers, de hydrofoorinstallatie met —————  
 leidingen en de hydrofoorroimte, werkkasten, de alarminstallatie en de systemen —  
 voor oproep en deuropeners met intercom, intercomtableau, brievenbussen, —————  
 verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten, slagbomen en bijbehorende —  
 installaties, distributieleidingen, drainageleidingen, putten en pompen voor zover —  
 aanwezig, standleidingen voor riolering en mechanische ventilatie en —————  
 wateraansluitingen in de gemeenschappelijke ruimten, alles voor zover die installaties  
 niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken. —————
2. Het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering-  
 veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de —————  
 gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden. —————
  3. Tot de gemeenschappelijke zaken worden ondermeer niet gerekend de winkelpuien en —  
 buitenruimte voor de winkelunits. —————

#### Artikel 10. —————

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak tot de —————  
 gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover —  
 beslist door de vergadering. —————

#### Artikel 11. —————

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
 gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. —————  
 Hij moet daarbij het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels bedoeld in artikel —  
 128 boek 5 Burgerlijk Wetboek in acht nemen. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van  
 medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. —————

#### Artikel 12. —————

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het —  
 onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf —  
 voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin 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 of andere voorwerpen, en het aanbrengen — van decoraties en dergelijke. —————

Artikel 13. —————

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. ———
2. a. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, ——— uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het ——— uithangen 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. —————
- b. Dit verbod is niet van toepassing op de eigenaar van een winkelunit, voorzover de in lid 2 bedoelde voorzieningen worden aangebracht binnen de constructie van het ——— direct boven de winkelunit gelegen woongebouw. —————
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. —————
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 onmiddellijk te waarschuwen. —————

Artikel 14. —————

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan ——— gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van ——— het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. —————

Artikel 15. —————

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de ——— gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. —————

Artikel 16. —————

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en ——— voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van — hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voorzover dit redelijk is — maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben om zodanige schade te ——— voorkomen. —————

**GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN.** ———

Artikel 17. —————

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé- ——— gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder ——— toebrengt. —————
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader geregeld ——— worden. —————
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het ———

- reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. \_\_\_\_\_
4. De bestemming van de privé-gedeelten is: \_\_\_\_\_
- de appartementsrechten met indexen 1, 2, 3 en 4: \_\_\_\_\_  
woongebouwen; \_\_\_\_\_
  - de appartementsrechten met indexen 5 tot en met 12: \_\_\_\_\_  
winkels, kantoren, horecaruimten en/of showrooms: \_\_\_\_\_
  - de appartementsrechten met indexen 13 tot en met 96: \_\_\_\_\_  
bergingen; \_\_\_\_\_
  - het appartementsrecht met index 97: \_\_\_\_\_  
scootmobielplaats; \_\_\_\_\_
  - de appartementsrechten met indexen 98 tot en met 234: \_\_\_\_\_  
parkeerplaatsen; \_\_\_\_\_
  - de appartementsrechten met indexen 235 tot en met 242: \_\_\_\_\_  
terrassen. \_\_\_\_\_

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. \_\_\_\_\_

De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. \_\_\_\_\_

In geval van een van de bestemming afwijkend gebruik is artikel 119 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek van toepassing. \_\_\_\_\_

5. Vloerbedekking en vloeren, die geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zoals ondermeer: parket-, laminaat-, siergrind- en tegelvloeren, mogen alleen in overleg met het bestuur worden toegepast. \_\_\_\_\_

Alleen vloerbedekking en vloervoorzieningen, die de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan tien decibel (10db) 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 contactgeluid door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. \_\_\_\_\_

6. Om te komen tot een uniform geheel aan zonwering, ondermeer ten aanzien van het type en de kleurstelling, mogen de eigenaars en gebruikers uitsluitend zonwering aanbrengen welke schriftelijk is goedgekeurd door het bestuur of de vergadering. De bevestiging dient zoveel mogelijk te geschieden aan de kozijnen van de privé-gedeelten. Bevestiging van zonwering aan de gevels van het gebouw is niet toegestaan. \_\_\_\_\_

7. De eigenaars en gebruikers mogen in hun privé gedeelte zonder schriftelijke toestemming van het bestuur of de vergadering geen (open-)haard vuur- of (open-)gashaard installaties aanleggen. De toestemming kan gebonden worden aan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. Zolang het gebouw nog niet is opgeleverd, is voor de in dit lid 6 bedoelde voorzieningen de toestemming nodig van het bestuur. Na oplevering is de toestemming nodig van de vergadering van eigenaars van het in de hierna te melden ondersplitsing bedoelde woongebouw, waarvan een betreffend privé-gedeelte deel uitmaakt. \_\_\_\_\_

8. De eigenaars en gebruikers mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur of — de vergadering geen inrichtingen voor hobby, lichaamscultuur in de meest ruime zin — (badinstallaties daaronder begrepen), voor verzamelingen of voor andere doeleinden — aanbrengen indien deze zodanig van omvang of gewicht zijn dat daarmee bij de — constructie van het gebouw naar redelijkerwijze is aan te nemen geen rekening is — gehouden. —
9. De eigenaars en gebruikers van parkeerplaatsen mogen zonder schriftelijke toestemming — van het bestuur of de vergadering geen wijziging brengen in de vloer van de — parkeerplaats. —
10. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de — ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de — bepalingen van dit reglement. —

#### Artikel 18.

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, van de afwerkklagen van vloeren, terrassen 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 leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 letter b en het schilderwerk — van radiatoren. —  
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als — bedoeld in artikel 9 eerste lid 1 letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het — privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing — betreft. —
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 zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; in het laatste geval dient hij zorg — te dragen dat die gemeenschappelijke gedeelten en zaken te allen tijde goed bereikbaar — zijn. —
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke — gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel — van het bestuur noodzakelijk is, is iedere betrokken eigenaar en gebruiker verplicht — hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. —  
Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. —  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zorg te dragen dat de dakbedekking onder de — tegels of afwerkklagen van de terrassen bereikbaar blijft voor onderhoud, herstel en — vernieuwing. —
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de — toegang of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming — van iedere betrokken eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 121 Boek 5 — Burgerlijk Wetboek worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter. —
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan —



of gevaar dreigt van ernstige hinder voor de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. Ventilatioerooster in het parkeerdak alsmede ventilatioerosters in de buiten- en binnenmuren van de parkeergarage en de bergingsruimten en in de deuren mogen onder geen omstandigheid worden gesloten.

#### Artikel 19.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, ook voorzover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

#### Artikel 20.

Bij huishoudelijk reglement kan worden geregeld op welke wijze de eigenaars en gebruikers het voorkomen van geluidshinder dienen te bevorderen.

#### Artikel 21.

1. Alle privé-gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 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 voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 22.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

### **HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.**

#### Artikel 23.

1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking

- hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
  3. De in lid 1 bedoelde verklaring heeft ook betrekking 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.
  4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
  5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien.

#### Artikel 24.

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. Deze 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 25.

1. Iedere eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet heeft getekend.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 23 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte heeft betrokken, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die tot ontruiming van het privé-gedeelte kunnen leiden. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
In dit geval kan aan de betrokkene in elk geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ontzegd.

### **ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ-GEDEELTEN.**

#### Artikel 26.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de regels bedoeld in artikel 128 Boek 5 Burgerlijk Wetboek 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 verplichten tegenover de vereniging niet nakomt;
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in lid 2 bedoelde maatregel.
2. Indien een of meer van de in lid 1 bedoelde gedraging binnen genoemde termijn andermaal worden gepleegd of indien deze worden voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt en van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, zaken en rechten.
  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 tenminste veertien dagen voor de dag 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 een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste eenduizend vierhonderddertien (1413) stemmen kunnen worden uitgebracht. Artikel 37 – lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
  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 gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 130 Boek 5 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 lid 1 tot en met lid 6 bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze zich gedraagt zoals omschreven in lid 1, 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 lid 1, 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 lid 1 bedoeld zal moeten nemen, in welk geval die vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

## **VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.**

Artikel 27.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. —————  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. —————
2. Voor de terzake van het verkregen 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. —————
3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in ——— artikel 37 lid 7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten — van de vergadering als bedoeld in artikel 37 lid 5, 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 dat tijdvak hebben plaatsgehad. —————
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde — vergoeding aan het bestuur of een administratief beheerder, voor zover deze premie of — deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. —————
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op — naam van de verkrijger worden gesteld. —————
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in lid 2 tot en met lid 4 bedoelde ——— verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. —————
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage ——— verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. —————

#### **OVERDRACHT PARKEERPLAATSEN.** —————

##### Artikel 27A. —————

1. Een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats (de appartementsrechten met — de indexen 98 tot en met 234) mag afzonderlijk en op de wijze als in artikel 27 ——— omschreven vrij door de eigenaar worden overgedragen aan een andere eigenaar van een appartementsrecht met de bestemming woning of met de bestemming winkel in de ——— appartementencomplexen "Quatre Mains I" en "Quatre Mains II", hierna te noemen: ——— "eigenaar woning-winkel". —————  
Overdracht van een parkeerplaats krachtens verdeling of legaat, geldt voor de toepassing van dit artikel als overdracht door de erflater. Voor de toepassing van dit artikel wordt — onder overdracht tevens begrepen, de vestiging van een beperkt recht waaraan het ——— gebruiksrecht is verbonden. —————
2. Van de lid 1 omschreven overdracht dient de eigenaar het bestuur van de algemene ——— vereniging van eigenaars "Quatre Mains I" en het bestuur van de algemene vergadering — van eigenaars "Quatre Mains II" (hierna tezamen te noemen: het bestuur) in kennis te — stellen door toezending van een notarieel afschrift van de akte van levering, binnen ——— veertien dagen na de datum van overdracht. —————
3. Indien een eigenaar zijn parkeerplaats afzonderlijk wil overdragen aan een persoon, ——— anders dan waartoe hij ingevolge lid 1 bevoegd is, dan is hij verplicht daarvan vooraf ———

- kennis te geven aan het bestuur onder opgave van de prijs en onder opgave van de naam van de persoon aan wie hij de parkeerplaats voornemens is over te dragen. \_\_\_\_\_
4. Tengevolge van deze kennisgeving hebben de "eigenaars woning-winkel" het recht de parkeerplaats te kopen voor de aangeboden prijs. \_\_\_\_\_
  5. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken, nadat de kennisgeving is ontvangen ter kennis aan de "eigenaars woning-winkel" onder opgave van de gevraagde prijs. \_\_\_\_\_
  6. De "eigenaars woning-winkel" die de aangeboden parkeerplaats willen kopen geven binnen twee weken na verzending van de in lid 5 bedoelde kennisgeving, hiervan kennis aan het bestuur bij aangetekende brief met bericht van ontvangst. \_\_\_\_\_
  7. Wanneer meer dan één "eigenaar woning-winkel" zich als gegadigde meldt, wordt door loting beslist wie de parkeerplaats mag kopen. \_\_\_\_\_
  8. Indien zich geen gegadigde tijdig meldt, is die aanbieder vrij de parkeerplaats over te dragen aan de in artikel 3 bedoelde persoon voor de in artikel 3 bedoelde prijs. \_\_\_\_\_  
Ingeval de eigenaar de parkeerplaats voor een lagere prijs wenst over te dragen als waarvoor hij deze overeenkomstig lid 3 aan het bestuur heeft aangeboden, dan is bij opnieuw en op dezelfde wijze als hiervoor omschreven verplicht tot aanbieding van de parkeerplaats aan het bestuur. \_\_\_\_\_
  9. Bij niet voldoening aan de hiervoor omschreven aanbiedingsverplichting, verbeurt de in overtreding zijnde eigenaar, ten behoeve van beide algemene verenigingen van eigenaars "Quatre Mains I en II" gezamenlijk, een boete van vijfentwintigduizend gulden (f 25.000,00), verschuldigd door het enkele feit van de overtreding zonder enige aanzegging, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. \_\_\_\_\_
  10. Bij vervreemding dient deze verplichting als kettingbeding op de nieuwe eigenaar te worden opgelegd, op verbeurte bij niet voldoening, van een gelijke boete als hiervoor vermeld. \_\_\_\_\_

#### **VERBODSBEPALING TERRASSEN.** \_\_\_\_\_

##### Artikel 27B. \_\_\_\_\_

1. Het is de eigenaar van een appartementsrecht met de bestemming terras (de appartementsrechten met de idexen 235 tot en met 242) verboden om op de terrassen opstallen, zoals tuinhuisjes, bergingen en dergelijke te plaatsen. \_\_\_\_\_  
Tevens is het verboden om op het terras houten of betonnen schuttingen als erfafscheiding aan te brengen. \_\_\_\_\_  
Er mogen uitsluitend erfafscheidingen worden aangebracht welke gelijk of in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke bij de oplevering van het appartementencomplex "Quatre Mains" aangebrachte afscheidingen. \_\_\_\_\_
2. Bij niet voldoening aan één van de hiervoor omschreven verplichtingen, verbeurt de in overtreding zijnde eigenaar een gelijke boete als in artikel 27.A.9 omschreven. \_\_\_\_\_
3. Bij vervreemding dient deze verplichting als kettingbeding op de nieuwe eigenaar te worden opgelegd op verbeurte, bij niet-voldoening, van een gelijke boete als hiervoor vermeld. \_\_\_\_\_

#### **OVERTREDINGEN.** \_\_\_\_\_

##### Artikel 28. \_\_\_\_\_

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem daarin wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene niet binnen een maand gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen. De vergadering stelt vast welk bedrag het bestuur voor zodanige overtredingen of niet-nakoming, ten hoogste kan opleggen. Een boete kan worden opgelegd voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, die 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 6 lid 1 van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

#### **OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.**

- I. Algemene Bepalingen.
  1. Artikel 29.
    1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e boek 5 Burgerlijk Wetboek.
    2. De naam van de vereniging luidt:

**ALGEMENE VERENIGING VAN EIGENAARS  
APPARTEMENTENCOMPLEX, "QUATRE MAINS II".**

De vereniging is gevestigd in Enschede.
    3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
    4. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de vereniging. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

Artikel 30.  
De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van dit reglement, alsmede door andere baten.

- Artikel 31.
  1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 lid 1 tweede zin. Aan het fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 lid 1.
  2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed 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 verkregen machtiging van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
  5. De vergadering bepaalt op welke wijze de waardepapieren zullen moeten worden bewaard.
- II. Vergadering van eigenaars.
- Artikel 32.
1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Enschede.
  2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 lid 1, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
  3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste vijfhonderd (500) stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur. Vergaderingen worden opgeroepen op een zodanige termijn dat de eigenaars in de ondersplitsingen tijdig kunnen worden opgeroepen voor een vóórvergadering.
  4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
  5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. 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 een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. Zolang dit geval zich voordoet zullen de bepalingen in dit reglement of het huishoudelijk reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven buiten toepassing blijven.
  8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
  9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 123 lid 3 Boek 5 – Burgerlijk Wetboek.
2. De gerechtigden tot de appartementsrechten kunnen ieder stemmen uitbrengen.
  - De eigenaars van het appartementsrecht met index 1 (woongebouw met twintig (20) woningen aan de Kuipersdijk kunnen samen vierhonderdtwintig (420) stemmen — uitbrengen.
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 2 (woongebouw met zestien (16) – woningen aan de Kuipersdijk) kunnen samen driehonderdzesendertig (336) — stemmen uitbrengen;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 3 (woongebouw met dertien (13) – woningen aan de Kuipersdijk/hoek Celebesstraat) kunnen samen — tweehonderddrieënzeventig (273) stemmen uitbrengen;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 4 (woongebouw met tweeëndertig (32) woningen aan de Celebesstraat) kunnen samen zeshonderdtweeënzeventig (672) stemmen uitbrengen;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 5 tot en met 12 (acht (8) — winkelunits), kunnen ieder drie (3) stemmen uitbrengen;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 13 tot en met 96 — (vierentachtig (84) bergingen), kunnen ieder één stem uitbrengen;
  - de eigenaars van het appartementsrecht met index 97 (scootmobielplaats) kan twee – (2) stemmen uitbrengen;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 98 tot en met 234 — (eenhonderdzevenendertig (137) parkeerplaatsen) kunnen ieder twee (2) stemmen — uitbrengen;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indexen 235 tot en met 242 (acht (8) – terrassen) kunnen ieder één (1) stem uitbrengen.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemmenrecht dat aan het in de ondersplitsing — betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de — verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald. — Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het — betrokken appartementsrecht uitoefent. —

Artikel 34.

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

Artikel 35.

Ieder van de eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en –



het stemrecht uit te oefenen. Voor wat de uitoefening van het stemrecht betreft moet het —  
bepaalde in artikel 34 lid 1 in acht worden genomen. —————

Artikel 36. —————

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. —————
2. Bij staken van de stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. —  
Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid van de —  
uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste —  
stemmen op zich hebben verenigd. —————  
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen hebben verkregen, wordt door —  
loting uitgemaakt, welke twee van hen voor de 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 het aantal stemmen heeft verkregen, dat  
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 de herstemming in —  
aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is gekozen hij, die de meeste stemmen op —  
zich heeft verenigd. —————  
Ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken beslist het lot. —————
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. —————
4. Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, —  
heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van —  
de vergadering. Van dit eenstemmig besluit moet schriftelijk blijken. —————
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het aantal stemmen, oftewel —  
eenduizend zeventenveertig (1047) stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig —  
besluit worden genomen, tenzij het een besluit betreft dat betrekking heeft op bedragen —  
die voorkomen op de door de vergadering overeenkomstig de artikelen 5 lid 1 en 32 lid 2  
vastgestelde begroting, voor zover deze bedragen met niet meer dan tien procent worden  
overschreden, of indien met betrekking tot die bedragen een speciale reserve is gevormd.  
Indien niet op grond van het vorenstaande een geldig besluit kan worden genomen, —  
zal, met overeenkomstige toepassing van artikel 37 lid 6, een nieuwe vergadering —  
worden uitgeschreven. —————

Artikel 37. —————

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het —  
bestuur of, ingevolge artikel 3 lid 3 aan bepaalde appartementseigenaars toekomt. —  
—————
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, voor zover de beslissing niet ingevolge —  
artikel 3 lid 3 aan bepaalde appartementseigenaars toekomt. Het bestuur kan echter geen  
onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal —  
worden vastgesteld te boven gaan, 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 dat moet geschieden aan de gemeenschappelijke — gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé- — gedeelten bevinden. —
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 kan worden — verlangd. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging — vergoed. —
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven — 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 — uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of — vertegenwoordigd is, dat tenminste eenduizend zevenenveertig (1047) stemmen kan — uitbrengen (de helft van het totaal aantal stemmen van tweeduizend drieënnegentig — (2093)). —  
In een vergadering, waarin minder dan de helft van het aantal stemmen, oftewel — eenduizend zevenenveertig (1047) stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig — besluit worden genomen. —
6. In het in lid 5 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 oproep 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 kunnen worden — genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. —
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in lid 5 of lid 6 bepaalde tot het doen — van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, die — door het bestuur ter zake daarvan van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering — van zodanige besluiten kan eerst geschieden nadat de voor de uitvoering benodigde — gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. —
8. Het in lid 5 en lid 6 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. —  
De eigenaar die aan een zodanige maatregel geen voordeel ontleent, is niet verplicht in de — kosten hiervan bij te dragen. —
2. Op besluiten van de vergadering zoals bedoeld in artikel 131 lid 4 boek 5 Burgerlijk — Wetboek is het in lid 5 en lid 6 bepaalde van overeenkomstige toepassing. —

#### Artikel 38.

Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die — zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de — contracten die betrekking hebben op het administratief beheer en op het technische beheer — en onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid

hiertoe uit het reglement blijkt. \_\_\_\_\_

Artikel 39. \_\_\_\_\_

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-  
verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld  
door dezelfde of de eerstvolgende vergadering en ten blijke daarvan door de voorzitter  
worden ondertekend. \_\_\_\_\_
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. \_\_\_\_\_

III. Bestuur van de vereniging. \_\_\_\_\_

Artikel 40. \_\_\_\_\_

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die, al dan niet uit de eigenaars, worden  
benoemd door de vergadering. Indien het bestuur bij meer dan één bestuurder berust,  
benoemen de bestuurders één van hen tot voorzitter. Verder benoemen zij uit hun  
midden een secretaris en een penningmeester; deze functies kunnen in één persoon  
verenigd worden. \_\_\_\_\_
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden  
ontslagen. \_\_\_\_\_
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden  
gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als  
bedoeld in artikel 4 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 31. De vergadering kan  
regels vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.  
De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het  
incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de  
boekhouding in de meeste uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties  
en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden  
geregeld in de desbetreffende overeenkomst op te dragen aan een door haar aan te  
wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die  
beheerder zullen worden overeengekomen. \_\_\_\_\_
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten  
in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen 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 en om  
conservatoire maatregelen te nemen. \_\_\_\_\_
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende  
maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het  
bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe 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 van de  
vergadering. \_\_\_\_\_
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de  
administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar verlangt,  
en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer

betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan één bestuurder bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 37 lid 6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet eerder dan een week na de eerste kan worden gehouden.

#### Artikel 41.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 122 lid 2 en 123 lid 4 Boek 5 Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 23 lid 1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

#### Artikel 42.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

### **HUISHOUDELIJK REGLEMENT.**

#### Artikel 43.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 128 Boek 5 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
  - b. het gebruik van de privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste eenduizend zevenenveertig (1047) stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

### **OPRICHTING EXTRA VERENIGING**

Naast de hiervoor omschreven in artikel 5.124 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bedoelde vereniging van eigenaars, gaat Quatre Mains bij deze over tot oprichting van de volgende vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5.112 lid 3 van het Burgerlijk

Wetboek: \_\_\_\_\_

**Vereniging van Winkeleigenaars Appartementencomplex "Quatre Mains II".** \_\_\_\_\_

De vereniging is gevestigd te **Enschede.** \_\_\_\_\_

Op deze vereniging zijn eveneens van toepassing de bepalingen van het hiervoor omschreven Reglement. \_\_\_\_\_

**BESTUURDER.** \_\_\_\_\_

Tot eerste bestuurder van de bij deze akte opgerichte verenigingen wordt benoemd: de \_\_\_\_\_ stichting: R.K. WONINGSTICHTING "ONS HUIS", gevestigd te ENSCHEDE, (adres: \_\_\_\_\_ Eeftinksweg 50, 7541 WE Enschede). \_\_\_\_\_

**VOORWAARDELIJKE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/ BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** \_\_\_\_\_

In verband met de constructie en uitvoering van de bouw van de appartementencomplexen — Quatre Mains Fase I en Fase II en de wijze waarop de gemeenschappelijke ruimten en de — privé-ruimten in gebruik zullen worden genomen, worden de hierna omschreven rechten als — erfdiensbaarheid gevestigd ten onderlinge behoefte en laste van de in de splitsing en — ondersplitsing betrokken appartementsrechten, onder de voorwaarde van levering van de — appartementsrechten: \_\_\_\_\_

- a. het recht van uitweg/vluchtweg om de openbare weg via de parkeergarage te kunnen — bereiken. \_\_\_\_\_  
Het recht van weg heeft betrekking op alle woon- en winkelappartementen en tevens op — de door de Bouwcombinatie Koopmans-Trebbe V.O.F. te bouwen acht (8) woningen — aan de Celebesstraat te Enschede, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, — nummers 14298 en 14299; \_\_\_\_\_
- b. het recht van aanbouw, inbalking en inankering; \_\_\_\_\_
- c. het recht tot het hebben van ventilatieroosters ten behoeve van de parkeergarages; \_\_\_\_\_
- d. het recht van afvoer van water, via goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke, zowel — ondergronds als bovengronds. \_\_\_\_\_

Het recht van uitweg wordt tevens gevestigd ten behoeve van de acht (8) koopwoningen aan — de Celebesstraat om de bij de woningen behorende bergingen/parkeerplaatsen via de — parkeergarage te bereiken. \_\_\_\_\_

Binnentuin \_\_\_\_\_

De binnentuinen van de Appartementencomplexen "Quatre Mains Fase I en II" zijn bestemd als één binnentuin en worden derhalve als één geheel ingericht. \_\_\_\_\_

Alle besluiten over de binnentuinen, zoals inrichting, wijzigingen en onderhoud worden — eventueel in afwijking van het hiervoor in deze akte bepaalde, gezamenlijk genomen door de — beide algemene verenigingen van eigenaars van deze appartementencomplexen. \_\_\_\_\_

Besluiten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde — (2/3) van het aantal uitgebrachte stemmen in een gezamenlijke vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste de helft van het totale aantal — stemmen van de beide algemene verenigingen van eigenaars kan uitbrengen. In een — vergadering waarin minder dan dit aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig — besluit worden genomen. In dit laatste geval zal een nieuwe vergadering worden \_\_\_\_\_

uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.

In deze vergadering zal over het betreffende onderwerp een besluit kunnen worden genomen met een zelfde meerderheid als hiervoor omschreven, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

### **ONDERSPLITSING**

De appartementsrechten met indexen A1, A2, A3 en A4 zullen bij afzonderlijke notariële akte worden ondergesplitst als volgt:

1. Het appartementsrecht met index A1:  
In twintig (20) appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woonappartement, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummers 14301 A243 tot en met A262.
2. Het appartementsrecht met index A2:  
In zestien (16) appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woonappartement, kadastraal bekend; gemeente Enschede, sectie D, nummers 14301 A263 tot en met A278.
3. Het appartementsrecht met index A3:  
In dertien (13) appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woonappartement, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummers 14301 A279 tot en met A291.
4. Het appartementsrecht met index A4:  
In tweeëndertig (32) appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woonappartement, kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie D, nummers 14301 A292 tot en met A323.

De eigenaars van de appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woonappartement met berging en één parkeerplaats zijn ieder in deze combinatie in de gemeenschap gerechtigd voor vierentwintig/tweeduizend drieënnegentigste (24/2093) gedeelte en kunnen ieder in deze combinatie vierentwintig (24) stemmen uitbrengen op de vergadering van de **ALGEMENE VERENIGING VAN EIGENAARS**

### **APPARTEMENTENCOMPLEX "QUATRE MAINS II".**

Voor elk van de vier woongebouwen met indexen A1, A2, A3 en A4 zal bij de akte van ondersplitsing een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 7 onder e boek 5 Burgerlijk Wetboek worden opgericht.

De namen van de verenigingen gaan luiden:

Voor de vereniging van het woongebouw met index A1:

Vereniging van eigenaars "Quatre Mains II A1".

Voor de vereniging van het woongebouw met index A2:

Vereniging van eigenaars "Quatre Mains II A2".

Voor de vereniging van het woongebouw met index A3:

Vereniging van eigenaars "Quatre Mains II A3".

Voor de vereniging van het woongebouw met index A4:

Vereniging van eigenaars “Quatre Mains II A4”.  
Voorzover daarvan niet wordt afgeweken, zijn op de akte van ondersplitsing en oprichting van de verenigingen van eigenaars zijn hetzelfde reglement en bijbehorende bedingen van toepassing als in deze akte omschreven.

Verklaringen van de notaris:

A. Volmacht.

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die zijn gehecht aan de akte van splitsing in appartementsrechten Quatre Mains Fase I, op eenentwintig mei negentienhonderd negennegentig verleden voor notaris Mollink te Losser. Van het bestaan van deze volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

B. Vergunning tot splitsing.

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingwet is niet vereist.

C. Wettelijke identificatie.

De wettelijke bepalingen met betrekking tot de identificatie zijn nageleefd.

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven, deze is toegelicht en hem is gewezen op de consequenties van de inhoud van de onderhavige akte, heeft de comparant verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om acht uur vijftien minuten.

(Getekend:) comparant en notaris.

VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) B.J.R. Wünsch.

De ondergetekende, mr Barbara Janette Rosette Wünsch, notaris te Losser, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de huisvestingwet niet is vereist dan wel onherroepelijk is geworden.

Was getekend: B.J.R. Wünsch

De ondergetekende, mr Barbara Janette Rosette Wünsch, notaris te Losser, verklaart dat dit stuk gelijkloidend is aan het ter inschrijving aangeboden afschrift.

Ondergetekende(n), verkrijger(s) bij vorenstaande akte, verklaart/verklaren dat terzake van de in vorenstaande akte geconstateerde rechtshandelingen overdrachtsbelasting is verschuldigd ten bedrage van f.0,00.

Er zijn geen roerende zaken overgedragen.