



AKTE VAN ONDERSPLITSING STADSWONINGEN
(na vestiging opstalrechten)

Heden, tien november tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Michael —
Henry Guy Giesbers, notaris, gevestigd in de gemeente Eindhoven: _____

1. de heer Loran Zwartjens, geboren te Eindhoven op twaalf november _____
negentienhonderdnegentig, kantooradres Parklaan 64, 5613 BH Eindhoven, te _____
dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam _____
(feitelijk adres: IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, _____
1007 EG Amsterdam) gezetelde besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., en als zodanig deze rechtspersoon, _____
hierna te noemen: “: BPD” vertegenwoordigend; gemelde rechtspersoon is _____
ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel _____
onder nummer 08013158; _____
2. de heer Jorg Theodorus Antonius Michel van der Aa, geboren te ‘s-Hertogenbosch —
op veertien mei negentienhonderdeenentachtig, kantooradres Parklaan 64, 5613 —
BH Eindhoven, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD RCF _____
Fundmanagement B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te _____
1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder _____
nummer 76298264 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, welke _____
vennootschap hierbij handelt als schriftelijk gevolmachtigde (welke volmacht blijkt —
uit de fondsvoorwaarden van het hierna gedefinieerde Woningfonds) van de _____
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD RCF Custodian B.V., —
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, _____
IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76297276 en als _____
zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierbij handelend als bewaarder —
van- en voor rekening en risico van BPD Woningfonds een fonds voor gemene _____
rekening, hierna te noemen: “Woningfonds”; _____

BPD en Woningfonds, hierna ook te noemen: “partijen”. _____

INLEIDING _____

Bij akten op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. Maarten _____
Franciscus Antonius van den Dungen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te _____
passeren in het protocol van mr. Michael Henry Guy Giesbers, notaris, gevestigd in de —
gemeente Eindhoven zijn de navolgende akten gepasseerd: _____

1. een akte van hoofdsplitsing, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst —
van het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend _____
drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86946 nummer 13, waarbij door BPD



het bouwterrein met het daarop te stichten bebouwing gelegen aan/nabij de Kanaaldijk-Zuid te Eindhoven, plaatselijk bekend Campinaterrein, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7361 en 7375, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna genoemd "gemeenschap", is gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex:

- 1, uitmakende het tweeduizend achthonderdtweeëndertig/tienduizendste (2.832/10.000) aandeel in de gemeenschap;
 - 2, uitmakende het vierduizend eenhonderdtweeënzeventig/tienduizendste aandeel (4.172/10.000) aandeel in de gemeenschap
 - 3, uitmakende het achthonderdtweeënnegentig/tienduizendste (892/10.000) aandeel in de gemeenschap;
 - 4, uitmakende het tweeduizend eenhonderdvier/tienduizendste (2.104/10.000) in de gemeenschap;
2. een akte van ondersplitsing, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86946 nummer 15, waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 1 is (ondergesplitst) in de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 5 tot en met 28;
 3. een akte van ondersplitsing, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86946 nummer 16 waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 2 is (ondergesplitst) in de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 29 tot en met 86;
 4. een akte van ondersplitsing, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86946 nummer 17 waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 3 is (ondergesplitst) in de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 87 tot en met 171.

Vervolgens is bij akte van levering eveneens op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. Maarten Franciscus Antonius van den Dungen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Michael Henry Guy Giesbers, notaris, gevestigd in de gemeente Eindhoven, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86946 nummer 13, door BPD aan Woningfonds geleverd het voormelde (hoofd)appartementsrecht kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 4, alsmede de (onder)appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 160 en 161. Verder heeft geen levering plaatsgevonden.



BPD was dientengevolge gerechtigd tot de (onder)appartementsrechten Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 5 tot en met 86, 87 tot en met 159 en 162 tot en met 171 en Woningfonds tot het hoofdappartementsrecht gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 4 alsmede de (onder)appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 160 en 161.

Deze registergoederen zijn niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of beslagen. De bedoeling was dat er nog een opstalrecht gevestigd moet worden ten behoeve van een WKO-installatie en daarbij behorende voorzieningen en andere nutsvoorzieningen. Terzake kon geen gebruik worden gemaakt van de in artikel 5:118 of 118a Burgerlijk Wetboek beschreven methode. Partijen hebben enkel om die reden besloten de splitsingen op te heffen zodat een gemeenschap tussen hen beiden ontstaat, vervolgens de benodigde opstalrechten te vestigen en na het vestigen van de opstalrechten over te gaan tot hernieuwde splitsingen en daarop volgende verdeling van de aldus opnieuw ontstane appartementsrechten, zodanig dat er behoudens de vestiging van de opstalrechten inhoudelijk geen wijzigingen zijn op de eerder reeds plaatsgevonden hebbende splitsingen en levering.

OPHEFFING SPLITSINGEN

De hiervoor omschreven opheffingen zijn gedaan bij akte opheffing ondersplitsingen en hoofdsplitsing, op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M.H.G. Giesbers, notaris gevestigd in de gemeente Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 op dezelfde dag in deel 87491 nummer 152.

Gemelde akte opheffing ondersplitsingen en hoofdsplitsing is verbeterd door inschrijving op zeven november tweeduizend drieëntwintig van het afschrift van een proces-verbaal van ambtshalve verbetering in voormeld register Hypotheken 4 in deel 87542 nummer 175, welk proces-verbaal is verleden voor mr. M.H.G. Giesbers, notaris gevestigd in de gemeente Eindhoven op zeven november tweeduizend drieëntwintig.

Als gevolg hiervan behoort het registergoed kadastraal gemeente Stratum sectie E nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aan de partijen in vrije mede-eigendom toe en wel in dezelfde delen als waarin zij ingevolge de voormelde splitsingen en de levering gerechtigd waren in de (voorheen) gesplitste gemeenschap.

VESTIGING OPSTALRECHTEN

Voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie E, nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zijn vervolgens bezwaard met een recht van hoofdopstal ten behoeve van een zogenaamde WKO installatie met toebehoren met als opstalhouder Stichting WKO De Caai, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Eindhoven (feitelijk adres: 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, postadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90426142, alsmede een recht van onderopstal ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Waddinxveen (feitelijk adres: 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, 2275 AZ postadres: 2270 AA Voorburg) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58336818, blijkens akten op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig verleden voor Mr. Niesje van Dijk, notaris te Amsterdam, bij



afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 87501 nummers 14 en 16.

Voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie E, nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zijn daarnaast bezwaard met een recht van opstal betreffende nutsvoorzieningen met toebehoren, tevens houdende een erfdiensbaarheid, met als opstalhouder de statutair te 's-Hertogenbosch (feitelijk adres: Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch, postadres: Postbus 856, 5201 AW 's-Hertogenbosch) gezetelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer B.V., ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 17131139 blijkens akte verleden op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig voor genoemde notaris Van Dijk, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 87501 nummer 15.

HOOFDSPLITSING

BPD gaat op het vermelde bouwterrein een woontoren (Toren 2) bekend als "De Bloom" ontwikkelen bestaande uit een voorziening voor wonen en zorg met ondernemerswoning en woonappartementen met bijbehorende fietsenstalling en voorzieningen. Daarnaast/daarbij zijn gelegen vierentwintig (24) stadswoningen, een parkeerkelder en een binnentuin.

BPD heeft ervoor gekozen dit complex middels een akte van hoofdsplitsing (opnieuw) te splitsen in een aantal appartementsrechten, waarna de woonappartementen in De Bloom, de stadswoningen en de stallingsgarage (opnieuw) zullen worden ondergesplitst. Als gevolg van voormelde opheffing splitsingen dient deze hoofdsplitsing en de daaruit voortvloeiende ondersplitsingen te worden verricht door de huidige eigenaren van de in splitsing te betrekken gronden, zijnde BPD en Woningfonds tezamen.

De hoofdsplitsing heeft inmiddels plaatsgevonden bij akte van hoofdsplitsing op heden verleden voor voormelde notaris Giesbers.

HET OBJECT

BPD en Woningfonds zijn thans tezamen eigenaar van:

het appartementsrecht bestaande uit vierentwintig (24) stadswoningen met bergingen in de stallingsgarage en op de begane grond, de gemeenschappelijke ruimten/gedeelten alsmede de uitsluitend ten behoeve van dit appartementsrecht aanwezige installaties, leidingen en voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 1, uitmakende het tweeduizend achthonderdtweëndertig/tienduizendste (2.832/10.000) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het bouwterrein met het daarop te stichten bebouwing gelegen aan/nabij de Kanaaldijk-Zuid te Eindhoven, plaatselijk bekend "Campinaterrein" kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna ook genoemd: "het Registergoed" en bezwaard met de hierna vermelde (hoofd)opstalrechten.

Het Registergoed is door BPD (afkomstig uit het destijds bestaande perceel Stratum sectie E nummer 2000) in eigendom verkregen door de inschrijving in deel 72066 nummer 131 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier december tweeduizend zeventien van een afschrift van een akte van levering, welke akte, houdende kwijting voor het betalen van de koopsom, op een december tweeduizend zeventien is verleden voor Mr. M.G. Rebergen, notaris te



Amsterdam waarna het Registergoed als gevolg van de voormelde splitsingen, de levering en de opheffing van de splitsingen en de daarop volgende (nieuwe) hoofdsplitsing thans gemeenschappelijke eigendom is van BPD en Woningfonds, hierna tezamen ook te noemen: "de gerechtigde".

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Registergoed geen lasten en beperkingen bekend behoudens:

1. een aanwijzing van het De Caai als gemeentelijk monument blijktens de inschrijving in voormeld Register Hypotheken 4 deel 78621 nummer 2;
2. de navolgende erfdienstbaarheden en verplichtingen vermeld in voormelde aankomsttitel, te weten:

" 5.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de akte van levering, op dertig maart negentienhonderdvijfenvijftig verleden voor J.A. Govers, destijds notaris in Eindhoven, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig maart negentienhonderdvijfenvijftig in register Hypotheken 4, deel 1301, nummer 110 (vestiging Eindhoven), luidende:

"De comparanten verklaarden dat voorschreven koopovereenkomsten zijn geschied onder de navolgende bepalingen en bedingen:"

Enzovoorts.

"6. De Gemeente draagt zorg, dat het terrein, gelegen langs de Kanaaldijk Zuid, hetwelk blijktens het vorenstaande door de Gemeente aan de Vereniging in eigendom is overgedragen, bereikbaar zal zijn vanaf toegangswegen, die bestraat zijn en voorzien zijn van bedrijfsleidingen, zodat aansluitingen ter plaatse op de normale wijze van de gemeentelijke leidingen af kunnen geschieden."

Enzovoorts

"10.2. Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat, dan zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering en evenmin tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, of tot welke aanspraak jegens de Verkoper ook. De hiervoor opgenomen verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal de verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot een miljoen driehonderdtien duizend euro (EUR 1.310.000,-)."

Verkoper verklaarde - voor zoveel nodig - voorschreven bijzondere bepalingen aan de koper op te leggen, die verklaarde deze te kennen en zich tot nakoming daarvan bij deze te verbinden, welke verbintenis van koper door verkoper, voor zich en vrijwillig waarnemende de belangen van belanghebbenden, bij dezen wordt aangenomen."



alsmede een akte van levering, dertig december tweeduizend twintig verleden voor—
Mr. M.H.G. Giesbers, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in voormeld —
register Hypotheken 4 deel 80232 nummer 34, waarin woordelijk staat vermeld:—

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID II—

*Ter uitvoering van het dienaangaande overeengekomene in de koopovereenkomst—
wordt bij dezen verleend en aangenomen, over en weer ten behoeve en ten laste —
van het bij dezen verkochte, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E —
nummer 7239 en 7240 en de omliggende perceel behorende tot het voormalige —
Campinaterrein Eindhoven, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E —
nummer 7238, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen—
zich ten opzichte van elkander bevinden en zullen bevinden na de —
renovatie/herontwikkeling van het verkochte door koper en de herontwikkeling van —
het Campinaterrein door verkoper blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de —
aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten —
behoefte van telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, —
gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, —
inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet —
begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden—
zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing of verandering van—
aard of bestemming der heersende erven.”*—

en de akten van levering aangaande torens T3 en T5 verleden op eenendertig—
maart tweeduizend tweeëntwintig voor genoemde notaris Giesbers, ingeschreven —
in register Hypotheken 4 deel 83931 nummer 171 en nummer 174, waarin —
woordelijk staat vermeld:—

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN—

*Partijen zijn in aanvulling op het bepaalde in de Koopovereenkomst nog —
overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ter uitvoering —
van deze overeenkomst worden bij dezen verleend en aangenomen over en weer —
ten behoeve en ten laste van het bij dezen verkochte, de ondergrond kadastraal —
bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7338 en de omliggende gronden —
behorende tot het voormalige Campinaterrein Eindhoven en nog in eigendom bij —
Verkoper, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7336, de —
erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte —
van elkander bevinden en zullen bevinden na de afbouw van Toren 5 en de —
herontwikkeling van de omliggende gronden en het Campinaterrein door verkoper—
blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en —
bovengrondse leidingen, leidingen (onder meer ten behoeve van distributie van —
warmte en koude en anderszins), alsmede kabels ten behoeve van —
telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater —
en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking en —
inankering, overbouwingen en dan met name van balkons onderdeel uitmakende —
van Toren 5 toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een—
verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht—
worden te zijn verzwaaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming—
der heersende erven.”*—

en—

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN—



Partijen zijn in aanvulling op het bepaalde in de Koopovereenkomst nog overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ter uitvoering van deze overeenkomst worden bij dezen verleend en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van het bij dezen verkochte, de ondergrond kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7337 en de omliggende gronden behorende tot het voormalige Campinaterrein Eindhoven en nog in eigendom bij Verkoper, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7336, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkander bevinden en zullen bevinden na de afbouw van Toren 3 en de herontwikkeling van de omliggende gronden en het Campinaterrein door verkoper blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, leidingen (onder meer ten behoeve van distributie van warmte en koude en anderszins), alsmede kabels ten behoeve van telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking en inankering, overbouwingen en dan met name van balkons onderdeel uitmakende van Toren 3, toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.”

3. de hiervoor reeds vermelde opstalrechten.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 1** in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is daartoe een uit negen (9) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 5 tot en met 28 de gedeelten van de bebouwing die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

COMPLEXAANDUIDING

De Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens het aan deze akte gehechte bewijs van in depotname voormelde tekening onder nummer 20231108100153 in depot genomen en daarbij verklaard dat de complexaanduiding van het te splitsen perceel blijft 7382A.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de splitsing in appartementsrechten is geen vergunning vereist van de Gemeente Eindhoven.

SPLITSING

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de comparant, handelend als gemeld, dat hij bij dezen overgaat tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten ten gevolge waarvan de volgende appartementsrechten ontstaan:

1. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te



- Eindhoven, Campinastraat 333, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 5;** _____
2. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 331, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 6;** _____
 3. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 329, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 7;** _____
 4. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 327, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 8;** _____
 5. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 325, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 9;** _____
 6. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 323, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 10;** _____
 7. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 321, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 11;** _____
 8. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 319, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 12;** _____
 9. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 317, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 13;** _____
 10. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 315, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 14;** _____
 11. een stadswoning met berging in de stallingsgarage, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 313, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 15;** _____
 12. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 311, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 16;** _____
 13. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 309, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 17;** _____
 14. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 307, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 18;** _____
 15. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 305, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 19** _____
 16. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te _____
Eindhoven, Campinastraat 303, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E-complexaanduiding 7382A appartementsindex 20** _____



17. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Campinastraat 301, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 21**;
18. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14A, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 22**;
19. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14B, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 23**;
20. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14C, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 24**;
21. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14D, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 25**;
22. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14E, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 26**;
23. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14F, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 27**;
24. een stadswoning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Eindhoven, Dirk Boutsiaan 14G, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 28**;

welke appartementsrechten na onderhavige splitsing allen zullen toebehoren aan de gerechtigde.

Undersplitsing

De gerechtigde tot een appartementsrecht is gerechtigd om tot ondersplitsing van het aan hem toebehorende appartementsrecht over te gaan.

REGLEMENT VAN SPLITSING

Voorts verklaart de comparant, handelend als gemeld, vast te stellen het reglement, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij ondersplitsing in Appartementsrechten, opgenomen in een akte op zes juni tweeduizend achttien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zeven juni tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 in deel 73341 nummer 90, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
 - a. Akte:
de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - b. Akte van Hoofdsplitsing:



- de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met —
inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het —
Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of —
aanvullingen daarop; _____
- c. Appartementsrecht: _____
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht; _____
- d. Artikel: _____
een artikel van het Reglement; _____
- e. Beheerder: _____
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel —
61; _____
- f. Bestuur: _____
het Bestuur van de Vereniging; _____
- g. Boekjaar: _____
het boekjaar van de Vereniging; _____
- h. Commissie: _____
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____
- i. BW: _____
het Burgerlijk Wetboek; _____
- j. Eigenaar: _____
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een —
erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een —
gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé- —
gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel —
anders blijkt; _____
- k. Gebouw: _____
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de —
Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- l. Gebruiker: _____
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens —
een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in —
artikel 5:120 BW; _____
- m. Gemeenschap: _____
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht; _____
- n. Gemeenschappelijke Gedeelten: _____
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: —
- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het —
uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb; —
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in —
Artikel 11; _____
- o. Gemeenschappelijke Ruimten: _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond —
aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht
van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als —
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- p. Gemeenschappelijke Zaken: _____



- de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, —
lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n; _____
- q. Grond: _____
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft; —
- r. Hoofdappartementsrecht: _____
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt —
gesplitst; _____
- s. Hoofdsplitsing: _____
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is —
ontstaan; _____
- t. Hoofdvereniging: _____
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing; —
- u. Huishoudelijk Reglement: _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- v. Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing: _____
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de _____
appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing; _____
- w. Jaarrekening: _____
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- x. Jaarverslag: _____
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- y. Meerjarenonderhoudsplan: _____
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan; _____
- z. Ondereigenaar: _____
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een _____
Ondersplitsing; _____
- za. Ondersplitsing: _____
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid
3 BW; _____
- zb. Privé-gedeelte: _____
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond —
dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als _____
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- zc. Raad van Commissarissen: _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 —
BW; _____
- zd. Reglement: _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing; _____
- ze. Reglement Hoofdsplitsing: _____
het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met —
inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- zf. Reservefonds: _____
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zg. Splitsing: _____
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
- zh. Vereniging: _____
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____



- zi. Vergadering: _____
de vergadering van eigenaars van de Vereniging; _____
- zj. Vergadering van de Hoofdvereniging: _____
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging; _____
- zk. Voorzitter: _____
de voorzitter van de Vergadering. _____
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke _____
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van _____
redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker _____
dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk _____
Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige _____
tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem _____
betrekking hebben, na te leven. _____
De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het _____
eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de _____
Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven. _____
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de _____
eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de _____
splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt _____
recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van _____
geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige _____
erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs _____
is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere _____
vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of _____
het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd. _____
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor _____
schade kan worden toegebracht aan: _____
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die _____
ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan _____
wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of _____
 - hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of _____
 - het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een _____
andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van _____
splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is _____
ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing. _____
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn _____
bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde _____
naleven. _____

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of _____
de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade _____
of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden _____
toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te _____



dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken. —

Artikel 4 —

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder —

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. —

Artikel 5 —

Afwenden gevaar —

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor: —

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of —
- het Gebouw en/of de Grond. —

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen. —

Artikel 6 —

Burenrecht —

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld. —

Artikel 7 —

Publiekrecht —

Een krachtens het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing toestemming heeft verleend. —

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan —



Artikel 8

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor de navolgende breukdelen: _____

- appartementsrechten indexnummer 5 tot en met 11 en 15 tot en met 18: _____ vierhonderdachtenveertig/tienduizendste (448/10.000) aandeel; _____
- appartementsrecht indexnummer 12: driehonderddrieënzestig/tienduizendste (363/10.000) aandeel; _____
- appartementsrecht indexnummer 13: driehonderdvierenzeventig/tienduizendste (374/10.000) aandeel _____
- appartementsrecht indexnummer 14: driehonderdzesentwintig/tienduizendste (360/10.000) aandeel; _____
- appartementsrechten indexnummer 19 tot en met 21: _____ driehonderdnegenenvijftig/tienduizendste (359/10.000) aandeel; _____
- appartementsrechten indexnummer 22 tot en met 28: _____ vierhonderdveertien/tienduizendste (414/10.000) aandeel; _____

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: _____

- de brutovloeroppervlakte van de Privé-gedeelten. _____

De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de **Bijlage** die aan deze Akte is gehecht. _____

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen _____

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald. _____

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45. _____

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ten zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. _____

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. _____

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en _____



reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken waaronder met name ook begrepen de binnen-/daktuin met omheining en voorzieningen aangaande toegang en afsluiting daarvan;
 - die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het Reglement Hoofdsplitsing door de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;



- m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing.
- 10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen. In dit kader wordt vastgesteld dat de kosten van onderhoud, het gebruik en het behoud van de binnentuin tot aan de waterkerende laag enkel voor rekening komen van de appartementsrechten met indexnummer 1, 2 en 4 (en dus niet 3) in een verhouding van het aandeel van de respectievelijke appartementsrechten in de hoofdsplitsing, waarbij het aandeel van appartementsrecht 3 niet wordt meegeteld. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.
- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:
- a. de gemeenschappelijk gangen, alsmede de vloeren en de wanden die de



- scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten; _____
- b. het onderhoud en zodanig vervanging van de groenvoorziening behorende tot de tuinen van de woningen alsmede het hek- en traliwerk ter afscheiding van een Privé-gedeelte, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liften/liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; _____
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht; _____
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers; _____
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals: _____
- de hydrofoor/-foren; _____
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden); _____
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, _____
 - de droge blusleidingen; _____
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; _____
 - de gevelonderhoudsinstallatie; _____
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); _____
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; _____
 - de AED; _____
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, _____



- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten —
laste komen van een individuele Eigenaar; _____
- g. de leidingen en buizen voor: _____
- de afvoer van hemelwater en afvalwater; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en —
videosignalen, _____
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f—
en g; _____
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien —
van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en _____
naambordhouders), behoudens voor zover deze zich in de Privé-gedeelten—
bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige—
werken, alsmede de brievenbussen; _____
- i. de overige collectieve voorzieningen. _____
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande —
van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een —
voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22. _____

Artikel 12 _____

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars _____

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden —
onder meer gerekend: _____

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, —
verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en _____
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: _____
- a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in —
het Privé-gedeelte; _____
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige _____
afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang —
en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met —
uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het —
Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de —
bouw gerealiseerd balkon of terras; _____
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte _____
aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin _____
aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en —
drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met —
uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d; _____
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede —
van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich —
in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden; —

 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte _____
aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, —
een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing —
van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire —
ruimten en de keuken; _____
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij



- g. behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; _____
het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater –
en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, _____
water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast _____
naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens _____
begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een
wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade _____
van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en _____
ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten _____
behoefte van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis _____
valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden; _____
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij _____
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige –
verwarming en koeling van het Privé-gedeelte _____
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die
dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte, conform de specificaties als _____
opgenomen in de akte van hoofdsplitsing; _____
- j. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien –
van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en _____
naambordhouders), voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, _____
met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, _____
alsmede de brievenbussen; _____
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het –
Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen. _____

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor _____
rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het _____
Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke _____
installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer _____
op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing. _____

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een _____
Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.
Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden _____
gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. _____
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de _____
jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds: _____
 - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering _____
van het Meerjarenonderhoudsplan; of _____
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van –
het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de _____
kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de –
Eigenaars. _____

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars –
aan het Reservefonds dienen bij te dragen. _____



- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het



desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de



definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht.

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

E. Verzekeringen



Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaats en op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
- Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de*



verzekeringsspanningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadeoplossingen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.

- 19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringsspanningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te



nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en _____ Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere _____ Eigenaars en Gebruikers. _____

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het _____ Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde _____ Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, _____ behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en _____ kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte _____ respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak. _____

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een _____ besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 _____ vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____ Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een _____ derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen _____ vergoeding, mits: _____

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van _____ de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en _____
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een _____ daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel _____ 56.5 vermelde meerderheid. _____

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden. _____

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een _____ Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel _____ 23.6 bepaalde onverkort. _____

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de _____ rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest _____ aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die _____ voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt _____ gehouden met: _____

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te _____ leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van _____ de Splitsing is/zijn overgegaan; _____
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden _____ leiden; _____
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming _____ van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de _____ vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de _____ Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke _____ kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en _____
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. _____



- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
 - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
 - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,
- dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).



Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van



naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel



25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming, te weten: woning en berging voor privé-doeleinden, welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.



- De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
 - d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.
- Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen
- 28.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 28.2 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is verplicht te gedogen dat



via de (hoofd-)Vereniging en door een door deze aan te stellen installateur een —
oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig wordt aangebracht —
op/nabij zijn Appartementsrecht. _____

Het betreffende oplaadpunt dient: _____

- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende _____
installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan; _____
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste
komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het _____
oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars
komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst _____
zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan —
de betreffende Eigenaar); _____
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere
apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het —
oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de _____
Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten
behoefte van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht; _____
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden _____
onderhouden; en _____
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen _____
voorschriften. _____

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt —
komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is _____
aangebracht. _____

Iedere Eigenaar en Gebruiker van een appartementsrecht dat bestemd is dan wel —
mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is verplicht het Privé- _____
gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven _____
bestemming, te weten: stallingplaats zowel bestemd voor privé-doeleinden als ook
voor het (mede)gebruik door derden, met uitzondering van de Eigenaar van de (na
ondersplitsing) appartementsrechten met nummer 160 en 161, welke slechts zijn —
bestemd voor privé-doeleinden. _____

In de stallingsgarage wordt een vlakband aangebracht. Deze vlakband heeft een —
capaciteit om zesentwintig (26) plekken te voorzien van een oplaadpunt. Het is _____
aan de Vereniging van Eigenaren van het onder te splitsen Appartementsrecht A3-
(de stallingsgarage) om de kisten naar behoefte te plaatsen en te exploiteren. _____

28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met —
het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. _____

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient —
die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te —
worden gebracht. _____

Artikel 29 _____

Opslag gevaarlijke stoffen _____

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde _____
(brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is _____
uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen _____
schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze
toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de



bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen: _____

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende _____
regelgeving; _____
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks; _____
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar. _____

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende _____
Eigenaar. _____

Artikel 30 _____

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen _____

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening –
behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, _____
vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het _____
onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met _____
uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder _____
begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair _____
en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g.
Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en _____
raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in _____
gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. _____
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de _____
Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen _____
tijde goed bereikbaar zijn. _____
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé- _____
gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of
het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk _____
is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te _____
verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit _____
voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht _____
respectievelijk de Vereniging vergoed. _____
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen _____
dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten _____
via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. _____
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het _____
Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, _____
wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. _____
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de _____
daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient
de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals _____
betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te _____
herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval
geen recht op schadevergoeding. _____
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken _____
Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin _____
van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een
zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. _____

Artikel 31 _____



Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32

Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons



- overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de _____
(dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. _____
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden _____
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing _____
alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig _____
uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd. _____
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in _____
de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben _____
waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen _____
van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden _____
belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, _____
caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en _____
dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere _____
buitenruimte te plaatsen. _____
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de _____
muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden _____
het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. _____
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op _____
een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend _____
tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. _____
Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op _____
houtschool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod. _____
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige _____
situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde _____
is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde _____
zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing. _____

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, _____
28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van _____
de Hoofdvereniging. _____

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c _____
en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen _____
worden gewijzigd en ingetrokken. _____

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen _____
mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken _____
noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. _____

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader _____
worden geregeld. _____

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn _____
Privé-gedeelte. _____

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn _____



- Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten—
behorend persoon bij zich te doen inwonen. _____
- 36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het
Reglement Hoofdsplitsing. _____

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker _____

Artikel 37 _____

Ingebruikgeving Privé-gedeelte _____

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door
een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik —
slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in _____
drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het —
Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels —
als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking —
hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur —
voor gezien zijn ondertekend. _____

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan —
indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in —
de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik —
van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de —
Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of —
een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is —
gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn —
ondertekend. _____

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar —
als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging —
van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de —
bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan —
eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een —
Gebruiker betrekking hebben. _____

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie —
exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de —
overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de —
Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. _____

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke —
Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het —
Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele —
regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker —
betrekking hebben. _____

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op —
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk —
vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker —
in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van —
toepassing. _____

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op —
Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de —
kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist. _____



- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 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 die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit 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 Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende



Eigenaar. _____

Artikel 40 _____

Ondergebruik _____

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. _____

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte _____

Artikel 41 _____

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte _____

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

- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt; _____
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers; _____
- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw; _____
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; _____

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel. _____

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. _____

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. _____

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. _____

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging. _____

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____



- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.
- 41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen



- worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in



artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.



- 45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 45.6 Overall waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Stadswoningen De Bloom De Caai te Eindhoven**".
De Vereniging is gevestigd in de gemeente Eindhoven.
- 46.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars, waaronder onder andere ook begrepen (doch niet limitatief):
- het inzetten voor een schone, veilige en prettige leefomgeving, door het organiseren en faciliteren van zaken als mobiliteit, netheid, locatiemanagement en dergelijke door de hierna bedoelde stichting Stichting De Caai als nader in het daartoe opgestelde Beheerplan Services en Community concept De Caai (zie ook onder Overgangsbepalingen sub 8.);
 - het aangaan van contracten namens de Eigenaren/Gebruikers met betrekking tot de afgifte van warmte en koude met de leverancier.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.
- 46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke



betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat



blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden



genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de Splitsing betrokken is.

Iedere Eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht. Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijvende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.



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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

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

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

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst



bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.

Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.



- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.
- Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 - het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 - het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
 - ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
 - het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding



- worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin —
minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, —
kan geen geldig besluit worden genomen. _____
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede —
vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later —
dan zes weken na de eerste vergadering. _____
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende —
vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze —
tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee —
derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze —
tweede vergadering kan worden uitgebracht. _____
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 —
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele —
extra _____
(voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave —
verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel —
56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor —
benodigde gelden beschikt. _____
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een —
installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden —
vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van —
aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze —
kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor —
zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn. _____

III. Het Bestuur _____

Artikel 57 _____

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging _____

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders.
Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er —
een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren —
van zijn taken. _____
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. —
Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook —
door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien —
het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een —
voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de —
benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Als eerste bestuur(der) wordt —
benoemd: _____
VP&A Vastgoedmanagement B.V. _____
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele —
Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede —
wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten —
inschrijven in het Handelsregister. _____
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit —
de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de —
Vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens _____



- 57.4 vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur



is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging – als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen



- van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Apartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- 61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

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



- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. – De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. _____
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. _____
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd — en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. — Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens _____ vervanging voorzien. _____
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de — functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de — Vereniging. _____
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het _____ Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de — Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de — algemene gang van zaken in de Vereniging. _____
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo — dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt. —
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste — inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en — andere gegevensdragers van de Vereniging. _____
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo — dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de — Raad van Commissarissen dat wenst. _____
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering — aanwezig te zijn. _____
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het — volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van _____ Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen; _____
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke _____ commissaris één stem toe; _____
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met — volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de — meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een — schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de — tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing; _____
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid — van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en _____
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits — alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. —
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden — notulen gemaakt. _____

Artikel 63

Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te _____



- stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
 - de orde van de vergadering;
 - de instructie aan het Bestuur;
 - de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
 - het behandelen van klachten;
 - regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
 - besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
 - wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, - alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.



- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde. _____
- 64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen. _____

O. Wijziging van de Akte _____

Artikel 65 _____

Wijziging van de Akte _____

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. _____
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt. _____
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. _____
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen. _____
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars terinzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. _____
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. _____
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen. _____
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen. _____
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. _____
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. _____



65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van _____
Hoofdsplitsing. _____

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging _____

Artikel 66 _____

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging _____

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan _____
uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de _____
openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de _____
artikelen 5:143, lid 2 BW. _____

Q. Geschillenbeslechting _____

Artikel 67 _____

Geschillenbeslechting _____

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

R. Ondersplitsing _____

Artikel 68 _____

Ondersplitsing _____

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de _____
artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van _____
splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor _____
mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een _____
afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de _____
daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige _____
toepassing. _____

S. Indexering _____

Artikel 69 _____

Indexering _____

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door _____
het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te _____
weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau _____
vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende _____
bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van _____
het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer _____
gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij _____
discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer _____
worden gehanteerd. _____

T. Slotbepaling _____

Artikel 70 _____

Slotbepaling _____

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet _____
anders is bepaald. _____
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het _____
bepaalde in laatstbedoelde akte. _____

Overgangsbepalingen. _____

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is _____



- opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend vierentwintig. _____
De vereniging zal echter pas actief worden bij oplevering van het Gebouw. _____
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 61 van het Reglement wijst de _____
Gerechtigde VP&A Vastgoedmanagement B.V. aan als Beheerder voor het voeren –
van de administratie. _____
Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigt één jaar –
nadat het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn _____
opgeleverd. _____
 3. De gerechtigde maakt gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in lid 4 van _____
Artikel 49 van het Reglement en benoemt VP&A Vastgoedmanagement B.V. tot _____
voorzitter van het Bestuur. _____
De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden _____
benoemd. _____
 4. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de _____
voorzitter van het Bestuur. _____
 5. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de _____
Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, _____
kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit _____
verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één _____
jaar na de oplevering van het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk _____
Gedeelte, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode _____
moeten gelden. _____
 6. De voorschotbijdrage is voor de eerste maal verschuldigd vanaf de eerste van de _____
maand dat (een deel van) de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het eerste _____
Privé-gedeelte voor gebruik aan een Eigenaar ter beschikking wordt gesteld. _____
Bij de levering aan een Eigenaar zal door de Eigenaar een nader vast te stellen _____
bedrag van als aanbetaling op de voorschotbijdrage op de rekening van de _____
Vereniging worden gestort. _____
 7. Zolang gerechtigde Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, behoeven _____
zij niet bij te dragen in de kosten van het Meerjarenonderhoudsplan en de (overige) _____
kosten van het Reservefonds, tenzij er sprake zou zijn van verhuur van _____
Appartementsrechten door de gerechtigde. _____
Gerechtigde deelt wel mee in de schulden en kosten van de Vereniging (waaronder _____
begrepen de premies van verzekeringen) en het beheer van het Gebouw. _____
Deze bepaling vervalt één jaar nadat het laatste Privé-gedeelte en/of _____
Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn opgeleverd. _____
 8. De gerechtigde is bekend met het bestaan van de stichting: Stichting De Caai, _____
diens doelstelling en de daaraan gekoppelde verplichting tot het doen van een _____
nader te bepalen bijdrage. In betreffende conceptakte van oprichting is tevens _____
vastgelegd dat de Stichting naast het bestuur een Raad van Eigenaren kent en is _____
vastgelegd wat de taak en bevoegdheden van die Raad zijn. De leden van die Raad _____
worden benoemd door het eerste bestuur maar ook door de andere eigenaren van –
één of meerdere onroerende zaken op het terrein; waarbij ieder van hen één (1) lid –
mag voordragen en benoemen. Indien het gaat om appartementencomplexen, _____
wordt bij eigenaren gedoeld op het bestuur van de hoofdvereniging en niet alle _____
eigenaren van appartementsrechten afzonderlijk. Het bestuur van de _____
hoofdvereniging verbindt zich derhalve namens de Verenigingen één lid te _____



benoemen voor voormelde Raad van Eigenaren en te allen tijde te voorzien in de —
voorgeschreven opvolging/vervanging van dat lid. _____

IN DE AKTE VAN LEVERING TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

1. De Gerechtigde heeft met de de statutair te Waddinxveen (feitelijk adres: _____
Stationsplein 6, 2275 AZ Voorburg) gezetelde besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid Eteck Warmte Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister van _____
de Kamer van Koophandel onder nummer 58336818, (hierna Eteck), een overeenkomst _____
gesloten voor de levering van energie middels warmte - en koudeopslag (hierna ook te _____
noemen: WKO).. _____

2. a. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten (en na ondersplitsing, de _____
daaruit ontstane onderappartemenstrechten) is/zijn verplicht tegenover Eteck om te _____
dulden dat Eteck het appartementencomplex en/of een gedeelte hiervan betreedt of _____
doet betreden en daarvan gebruik maakt of doet maken, om de daarin of daarop _____
werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen leidingen met toebehoren, _____
alsmede grondwaterbronnen, de grondwaterleidingen, het koudwaterdistributienet en _____
andere toebehoren van de WKO, alsmede voormelde leidingen en bronnen te hebben, _____
te onderhouden, te houden, te repareren, te vervangen en te verwijderen, te _____
inspecteren, met alles wat naar het oordeel van Eteck mede als ondersteuning en _____
bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen. _____

b. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten (en na ondersplitsing, de _____
daaruit ontstane onderappartemenstrechten) is/zijn verplicht tegenover Eteck om te _____
dulden dat Eteck indien nodig een aantal bouwkundige ruimten in gebruik neemt voor de _____
realisatie van voormelde energielevering alsmede voor energielevering aan andere op _____
het (voormalige) Campinaterrein te realiseren gebouwen/ appartementencomplexen. _____

c. De gerechtigde(n) tot de voormelde appartementsrechten (en na ondersplitsing, de _____
daaruit ontstane onderappartemenstrechten) is/zijn verplicht om voor een periode welke _____
blijkt uit de onder a. bedoelde overeenkomst met Eteck, hun energie te betrekken van _____
Eteck middels warmte - en koudeopslag in de bodem, onder de voorwaarde dat deze _____
levering concurrerend zal zijn en blijven, gemeten ten opzichte van traditionele en thans _____
in Eindhoven gebruikelijke energielevering. _____

d. In de akten van levering waarbij de vorenbedoelde appartementsrechten worden _____
verkocht en geleverd zullen bovenstaande verplichtingen ten behoeve van Eteck voor _____
zoveel mogelijk als een kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 252 van boek 6 _____
van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, zodat deze verplichtingen derhalve _____
overgaan op degenen die appartementsrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen en _____
en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het _____
appartementsrecht een recht tot gebruik van het appartementsrecht zullen verkrijgen. _____
Daarnaast zullen de bovenstaande verplichtingen in betreffende akten van levering aan _____
de kopers worden opgelegd als kettingbeding met het beding deze als zodanig op te _____
leggen aan en te doen aanvaarden door opvolgende kopers op verbeurte van een een _____
direct opeisbare boete jegens Eteck van vijftienduizend euro (€ 15.000,00)). _____

e. Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in de in de _____
voorgaande leden van dit artikel bedoelde verplichtingen, zal de desbetreffende _____
eigenaar aan Eteck een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend (25.000), _____
alsmede vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo _____
overtreding voortduurt, verbeuren. _____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BERGINGEN STALLINGSGARAGE _____



Terzake van een erfdienstbaarheid ten behoeve van bepaalde stadswoningen wordt —
verwezen naar de akte van hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld: —
“Ten behoeve van het appartementsrecht met indexnummer 1 (de stadswoningen) en —
ten laste van het appartementsrecht met indexnummer 3 (de stallingsgarage) wordt de —
erfdienstbaarheid gevestigd tot het hebben van toe- en uitgang voor de —
eigenaren/gebruikers van die stadswoningen die een berging hebben in de —
stallingsgarage naar/van die bergingen die zich bevinden in de stallingsgarage, tevens —
houdende het medegebruik van de lift, hal en trappenhuizen, afsluiting en andere —
voorzieningen die de toe- en uitgang vormen van de stadswoningen naar de —
stallingsgarage en vice versa. De eigenaren van die bergingen zijn daartegen bij wijze —
van retributie een jaarlijkse bijdrage verschuldigd aan de -na ondersplitsing- bestaande —
Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage ter dekking van de kosten van beheer, —
schoonmaak, onderhoud en vervanging van lift, hal en trappenhuizen, afsluiting en —
andere voorzieningen welke bijdrage gelijk zal zijn aan de bijdrage die geldt voor de na —
ondersplitsing bestaande appartementsrechten parkeerplaats.”. —
Bij dezen wordt vastgesteld dat de betreffende erfdienstbaarheid na onderhavige —
ondersplitsing enkel geldt ten aanzien van de appartementsrechten die beschikken over —
een berging in de stallingsgarage, te weten de appartementsrechten met indexnummers —
5 tot en met 15. —

Volmacht

Van gemelde volmachten blijkt uit twee aan deze akte gehechte onderhands stukken. —
Gemelde volmachten zijn mij, notaris, genoegzaam bekend en strekken tot het aangaan —
van de in deze akte gemelde rechtshandelingen. —

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken —
comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten —
vastgesteld. —

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Eindhoven op de datum als in het hoofd van —
deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting —
daarop door mij notaris aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud —
tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. —
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de —
comparanten en mij, notaris ondertekend om zestien uur vijfenvijftig minuten (16:55) —
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

