



AKTE VAN HOOFDSPLITSING
(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: IJsaanpad 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, IJsaanpad 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, ———
IJsaanpad 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 erfdienstbaarheid, 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 — — blijktens akte verleden op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig voor — — genoemde notaris Van Dijk, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 87501 nummer 15. —

HERSPLITSING

BPD gaat op het hierna vermelde Registergoed 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 deze 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. —

HET OBJECT

BPD en Woningfonds zijn tezamen eigenaar van: —

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 hiervoor vermelde (hoofd)opstalrechten. —

Het Registergoed is oorspronkelijk 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 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 blijkens 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 driehonderdtienduizend 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 erfdiensbaarheden 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 verzwaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.”

3. de hiervoor reeds vermelde opstalrechten.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN

SPLITSINGSTEKENING

BPD is voornemens op het Registergoed gebouwen te stichten, onder meer omvattende vierentwintig (24) stadswoningen met bergingen, een parkeergarage, een binnen-/daktuin en een woontoren bestaande uit een voorziening voor wonen en zorg met ondernemerswoning alsmede achtenvijftig (58) woonappartementen, bestemd voor bewoning.

De gerechtigde wenst nu over te gaan tot de splitsing van het Registergoed 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 9 bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 4 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 20231108100145 in depot genomen en daarbij verklaard dat de complexaanduiding van het te splitsen perceel is 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. vierentwintig (24) stadswoningen met vierentwintig (24) bergingen in de stallingsgarage en op de begane grond alsmede de uitsluitend ten behoeve van dit appartementsrecht aanwezige installaties, leidingen en voorzieningen, kadastraal bekend **gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 1**, plaatselijk bekend te Eindhoven, adresaanduiding Campinastraat/Dirk Boutsiaan;
2. achtenvijftig (58) woningen gelegen op de vierde tot en met de dertiende verdieping van De Bloom, de entrees, liften en fietsenstalling 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 2**, plaatselijk bekend te Eindhoven, adresaanduiding Melkfabriekstraat;



3. de stallingsgarage op niveau -1 en begane grond, de hellingbaan en toegangen — daartoe alsmede de uitsluitend ten behoeve van dit appartementsrecht aanwezige — installaties, leidingen en voorzieningen, kadastraal bekend **gemeente Stratum** — **sectie E complexaanduiding 7382A, appartementsindex 3**, plaatselijk bekend te Eindhoven, adresaanduiding Campinastraat; _____
4. een voorziening voor wonen en zorg met ondernemerswoning gelegen in De Bloom met 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 4**, plaatselijk bekend te Eindhoven, adresaanduiding _____ Melkfabriekstraat; _____

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

Ondersplitsing

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 Splitsing in Appartementsrechten 2017, opgenomen in — een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. — Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de — Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register — Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, 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. In het Reglement wordt verstaan onder: _____
 - a. *Akte*: _____ de akte van splitsing 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. *Appartementsrecht*: _____ een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; _____
 - c. *Artikel*: _____ een artikel van het Reglement; _____
 - d. *Beheerder*: _____ de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; —
 - e. *Bestuur*: _____ het Bestuur van de Vereniging; _____
 - f. *Boekjaar*: _____ het boekjaar van de Vereniging; _____
 - g. *Commissie*: _____ een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____
 - h. *BW*: _____



- het Burgerlijk Wetboek; _____
- i. *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; _____
- j. *Gebouw:* _____
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing _____
betrokken recht betrekking heeft; _____
- k. *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; _____
- l. *Gemeenschap:* _____
de in de Splitsing betrokken goederen; _____
- m. *Gemeenschappelijke Gedeelten:* _____
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: _____
- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en _____
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel _____
11; _____
- n. *Gemeenschappelijke Ruimten:* _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond _____
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk _____
geheel te worden gebruikt; _____
- o. *Gemeenschappelijke Zaken:* _____
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1
BW, voor zover niet vallend onder m; _____
- p. *Grond:* _____
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- q. *Huishoudelijk Reglement:* _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- r. *Jaarrekening:* _____
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- s. *Jaarverslag:* _____
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- t. *Meerjarenonderhoudsplan:* _____
het in lid 3 van Artikel 14 bedoelde onderhoudsplan; _____
- u. *Onderappartementsrecht:* _____
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; _____
- v. *Ondereigenaar:* _____
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; _____
- w. *Ondersplitsing:* _____
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3-
BW; _____
- x. *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; _____
- y. *Raad van Commissarissen*: _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. *Reglement*: _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
- za. *Reglement van Ondersplitsing*: _____
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van _____
splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen
en/of aanvullingen daarop; _____
- zb. *Reservefonds*: _____
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zc. *Splitsing*: _____
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
- zd. *Vereniging*: _____
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- ze. *Vereniging van Ondereigenaars*: _____
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van _____
eigenaars; _____
- zf. *Vergadering*: _____
de vergadering van eigenaars van de Vereniging; _____
- zg. *Voorzitter*: _____
de voorzitter van de Vergadering. _____
2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke—
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____

Artikel 2. _____

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers. _____

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. _____
2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere—
Eigenaars en Gebruikers, 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 worden _____
vastgelegd. _____
3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor _____
schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, _____
hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond —
en de Vereniging. _____
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 te 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 andere Eigenaars en Gebruikers, 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 voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar.

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 bouwkundige oplevering van het Gebouw door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Publiekrecht.

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering 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 of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.

Artikel 8.

Aandelen in de Gemeenschap.

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



- appartementsrecht indexnummer 1: tweeduizend _____
achthonderdtweeëndertig/tienduizendste aandeel (2.832/10.000); _____
- appartementsrecht indexnummer 2: vierduizend _____
eenhonderdtweeënzeventig/tienduizendste aandeel (4.172/10.000); _____
- appartementsrecht indexnummer 3: achthonderdtweeënnegentig/tienduizendste
aandeel (892/10.000); _____
- appartementsrecht indexnummer 4: tweeduizend eenhonderdvier/tienduizendste
(2.104/10.000). _____

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: _____
- de gebruiksoppervlakte 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 Reservfonds. _____

Artikel 9. _____

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen. _____

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. _____
2. Onder de in lid 1 van Artikel 9 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. _____
3. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden niet verstaan _____
schadeloosstellingen ter 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 lid 3 van Artikel 10. _____

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 Reservfonds. _____

1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te _____
dragen in: _____



- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in lid 3 van Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
2. Tot de in lid 1 onder a van Artikel 10 bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. 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;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. 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;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 17;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
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



gebaseerd op de in artikel 8 gemelde breukdelen. _____
Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____
Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als _____
bedoeld in lid 3 van Artikel 9 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. _____

Artikel 11. _____
Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die _____
voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars. _____

1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en _____
voorzieningen, waarvan de kosten conform lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor _____
rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en _____
niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: _____
 - a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het _____
Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de _____
puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de _____
dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, _____
de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, 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 en de binnen-/daktuin op de _____
stallingsgarage met omheining, de trappen daar naar toe en (andere) _____
voorzieningen aangaande toegang en afsluiting daarvan; _____
 - b. het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter _____
afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, _____
de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de _____
hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de _____
containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de 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 lid 2 onder c van Artikel 12, en de ventilatieroosters, suskasten en _____



- deurdrangers voorzover aanwezig na oplevering; _____
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke _____
Eigenaars; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige _____
werken, zoals: _____
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of _____
warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, –
radiatorkranen 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. _____
2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande _____
van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____
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 de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers, 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 lid 1 onder d van Artikel 11;
- 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 behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. 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 behoeve 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, alsmede de kosten met betrekking tot het onderhoud en afname van de warmte- en koudevoorzieningen, voorzover deze kosten niet onder artikel 11 vallen.
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte;
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.



- k. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en _____ naambordhouders), voor zover deze zich in de Privé-gedeelten. _____
- (iii) de kosten die worden gemaakt in verband met het aanbrengen, onderhoud, herstellen en de vervanging van de installaties (airco's) met daarbij behorende leidingen, _____ voorzieningen en overige werken voor de extra verwarming en koeling van de _____ Privé-gedeeltes van de penthouses, alsmede de kosten voor herstel van schade _____ aan het Gemeenschappelijk dak als gevolg van de installaties en de kosten met _____ betrekking tot het onderhoud en afname van deze extra warmte- en _____ koudevoorzieningen, zijn voor rekening van de respectievelijke Eigenaren van de _____ penthouses die hiervan gebruik hebben gemaakt. _____

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.

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. _____
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 het Gebouw. _____De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars _____ aan het Reservefonds dienen bij te dragen. _____
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 het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige _____ werken, 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. _____
4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het _____ bepaalde in lid 2 van Artikel 14 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. _____

5. Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is lid 2 van _____
Artikel 14 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit. _____

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 leden 5 en 6 van Artikel 56 van toepassing. _____

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen. _____

Artikel 15. _____

Jaarlijkse begroting. _____

1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in lid 1 van Artikel 49 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 lid 1 onder a van Artikel 10; _____

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 lid 2 van Artikel 9. _____

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. _____

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 lid 1 van Artikel 10. _____

3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het _____
desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het _____
bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders _____
besluit. _____

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

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is _____
vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen _____
voldoen. _____

Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens _____
lid 2 van Artikel 15 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.

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, omfattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in lid 1 van Artikel 15, 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.
2. In de jaarvergadering bedoeld in lid 1 van Artikel 49 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 lid 2 van Artikel 63 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.
3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.
4. Bij de toepassing van het in lid 3 van Artikel 16 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in lid 2 van Artikel 15 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.
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.

1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als _____
bedoeld in lid 3 van Artikel 15 en/of lid 3 van Artikel 16 en/of lid 7 van Artikel 56 _____
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 (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering _____
jaarlijks mocht vaststellen. _____
Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____
Artikel 45 is niet van toepassing. _____
2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes _____
maanden na verloop van de termijn als bedoeld in lid 4 van Artikel 16 heeft voldaan, _____
wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars. Indien een _____
appartementrecht is ondergesplitst zal de schuld in eerste instantie echter worden _____
omgeslagen over de andere eigenaars binnen het appartementrecht dat in de _____
ondersplitsing is betrokken, in de onderlinge verhouding als in de ondersplitsing is _____
bepaald. Als deze laatste eigenaars ook gemelde schuld niet voldoen zal de schuld _____
worden omgeslagen over de andere eigenaars in deze splitsing 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. _____
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 Appartementrecht, Ondersplitsing.

1. Voor het geval een Appartementrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk _____
toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit _____
de gerechtigdheid tot dat Appartementrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk _____
toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. _____
2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar _____
van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementrecht als rechten en _____
verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. _____
3. De Eigenaar die zijn Appartementrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan _____
binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur _____
onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s). Deze _____
verplichting geldt niet voor de door de gerechtigde reeds voorgenomen _____



ondersplitsing van de bij deze akte gecreëerde appartementsrechten _____
indexnummers A-1, A-2 en A-3. _____

E. Verzekeringen. _____

Artikel 19. _____

Verzekeringen. _____

1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering —
aan te wijzen verzekeraars tegen storm-, brand/blus-, ontploffings- en waterschade —
(neerslag- en schade ten gevolge van lekkende leidingen inbegrepen), en voorts tegen —
schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme _____
(opstalverzekering). _____
Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor ongevallen van _____
vrijwilligers en 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 of rechtsbijstand. _____
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 Gebouw. _____
De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te _____
worden in overleg met de verzekeraar. _____
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 lid 1 van _____
Artikel 19 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 van
Artikel 19 wordt nageleefd. _____
4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als _____
bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 uit te keren schadepeningen, _____
indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het —
Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het _____
herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te —
openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. _____
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. _____
5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als _____
bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 (opstalverzekeringen) de volgende —
clausule bevatten: _____
*“Zolang de eigendom van 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 verzekeringspenningen 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 schadepenningen 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 (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.

6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, 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 verzekeringspenningen 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.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in lid 1 van Artikel 10, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 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.
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.

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
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.

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.

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. Bij dezen wordt vastgelegd dat aan Appartement met indexnummer 3 (stallingsgarage) niet is verbonden het medegebruik van de binnentuin.
3. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 21 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in lid 5 van Artikel 56 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 lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid.

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

4. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in lid 3 van Artikel 21 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in lid 6 van Artikel 23 bepaalde onverkort.

Artikel 22.

Uitleg Akte en splitsingstekening.

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. _____
- 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 lid 1 van Artikel 22 _____ 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. _____
- 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.

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. Het bevoorraden – door de eigenaar (s)/gebruiker(s) en hun leveranciers van de ruimten behorende tot het/de privé-gedeelte(n) van de voorziening voor wonen en zorg met index 4 _____ (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) alsmede het _____ vervoer (inclusief het ophalen en terugbrengen) van de bewoners van de _____ voorziening voor wonen en zorg wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in _____ dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is. Gemeld laden en- lossen en vervoer mag enkel plaatsvinden aan de zijde van de openbare weg en _____ niet via de binnentuin. _____
2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen _____ van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van _____ decoraties en dergelijke. _____
3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die _____ afwijken van het bepaalde in de leden 1 en 2 van Artikel 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 indicatie-adviseur (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 lid 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 lid 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.
- 5. Het in lid 4 van Artikel 23 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.
- 6. Het is, behoudens het bepaalde in lid 4 van Artikel 23, 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).
- 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 gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuis en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.
- 9. Conform de bij de ontwikkeling van het Gebouw afgesproken fietsnorm van de Gemeente Eindhoven dient het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging beperkt te worden, zodat per Eigenaar/Gebruiker een maximaal aantal fietsen toegestaan is. Per appartementstype (niet zijnde een appartementsrecht) geldt het navolgende maximum aantal fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging:
 - ten behoeve van een appartementtype A1: maximaal twee (2) fietsen;



- ten behoeve van appartementtypes A2, A3, A4 en A5: maximaal drie (3) fietsen;
- ten behoeve van een appartementtypes A6, A7 en A8: maximaal vier (4) fietsen.

Artikel 24.

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten.

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.
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 rechtsoptvolgers.
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.
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 met dien verstande dat de eigenaar van het appartement met indexnummer 4 dit wel mag in het kader van het realiseren van woonruimten voor de bewoners/gebruikers van dat appartementsrecht, mits met inachtneming van alle bouwvoorschriften, voorschriften van de architect en op zodanige wijze dat er geen schade wordt toegebracht aan die Gedeelten en hinder voor de andere appartementsrechten zoveel als mogelijk wordt beperkt .
5. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen (waaronder begrepen het vervangen en verwijderen) van oplaadpunten als bedoeld in lid 3 van Artikel 28 alsmede de voor de energievoorziening van het Gebouw aan te brengen zonnepanelen met bijbehorende installaties, leidingen en voorzieningen, alsmede voor het aanbrengen van airco's op het gemeenschappelijk dak door de Eigenaren van penthouses (na ondersplitsing betreft het de appartementsindexen 85 en 86).

Artikel 25.

Veranderingen in constructie Gebouw.

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.
2. In afwijking van het in lid 4 van Artikel 24 en lid 1 van Artikel 25 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten welke zullen ontstaan na ondersplitsing van een der in deze akte beschreven appartementsrechten, na verkregen toestemming van het Bestuur van de betreffende Vereniging van ondereigenaars, 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 hiervoor bedoelde Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Dat Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
 3. Voor zover de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het hiervoor bedoelde Bestuur ontheffing van de in lid 2 van Artikel 25 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.

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.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering,



onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen. Deze —
bestemming is: _____

- (i) voor elk van de privé-gedeelten onderdeel van het appartementsrecht met —
index 1: woning en berging voor privé -doeleinden; _____
 - (ii) voor elk van de privé-gedeelten onderdeel van het appartementsrecht met —
index 2: woning en berging voor privé -doeleinden; _____
 - (iii) voor elk van de privé-gedeelten onderdeel van het appartementsrecht met —
index 3: stallingplaats zowel bestemd voor privé-doeleinden als ook voor het —
(mede)gebruik door derden. _____
 - (iv) voor elk van de privé-gedeelten onderdeel van het appartementsrecht met —
index 4: voorziening voor wonen en zorg en ondernemerswoning(en). _____
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 met dien verstande dat het gebruik van voorziening voor wonen en —
zorg met indexnummer 4 conform diens bestemming wel is 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 lid 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 —
lid 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. In dit —
kader wordt nog bepaald dat de parkeerplaatsen behorende tot het _____
Appartementsrecht indexnummer 3 mede bestemd zijn voor ingebruikgeving —
casu quo verhuur aan derden. _____
- 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.
3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27 lid 1 dan wel Artikel 27 lid 2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid.
- Een dergelijk besluit kan alleen 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 lid 6 van Artikel 56 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig 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.
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.
5. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28.

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen.

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten is toegestaan aangezien het gebouw is voorzien van zogenaamde zwevende dekvloeren, waardoor het gebouw voldoet aan de minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit. De dekvloeren zijn aangebracht op verend isolatiemateriaal om lucht- en contactgeluid zo veel mogelijk te beperken. Door het aanbrengen van verend isolatiemateriaal tussen de dragende (constructieve) vloeren en de dekvloeren kunnen beide vloeren onafhankelijk van elkaar werken (bewegen). Door de toegepaste vloerverwarming en -koeling en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn niet alle vloerafwerkingen mogelijk, omdat in verband met de warmtegeleiding rekening moet worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. De Eigenaar/Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het feit of de vloerbedekking geschikt is voor gebruik op een vloerverwarming en blijft voldoen



aan de minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit.

Aangezien er sprake is van zwevende dekvloeren dient de Eigenaar/gebruiker het navolgende in acht te nemen:

- a. steenachtige vloeren dienen rechtstreeks op de zwevende dekvloer te worden aangebracht door middel van lijmen, kitten en dergelijke;
 - b. parketvloeren dienen rechtstreeks, zonder tussenlaag, op de zwevende dekvloer te worden verlijmd. Losliggende parketvloeren dienen op een tussenlaag van maximaal drie millimeter te worden geplaatst;
 - c. bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke dient de vloerbedekking daarvan vrijgehouden te worden;
 - d. eventuele plinten dienen vrij te worden gehouden van de afwerkvloer.
2. Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
 3. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid 2 van Artikel 28 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
 4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd.
Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit.
Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit.
 6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de minimale waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 7. Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in lid 6 van Artikel 28, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 8. De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
 9. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
 10. 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 (onder-)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 Eigenaarskomende 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 behoeve 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 kasten naar behoefte te plaatsen en te exploiteren. _____

11. Een Eigenaar die wordt gerechtigd tot een Appartementsrecht dat ontstaat uit de _____ ondersplitsing van Appartementsindex 1, is bevoegd voor eigen rekening en risico _____ screens/zonwering aan te brengen, mits deze voldoet aan de volgende _____ voorwaarden en esthetische specificaties: _____

- Zonwering met verticaal screen Delta Nederland (Warema), Delta care type R _____ (of gelijkwaardig) voorzien van compacte, niet afgeschuinde kast, zijgeleiders _____ en afdekkappen. _____
- Alle onderdelen en (zichtbare) bevestigingsmiddelen gepoedercoat in dezelfde _____ kleur als de kozijnen RAL 9002 (grijswit). _____
- Screendoek windvast glasvezeldoek Satiné 5500 kleurnummer 2020 _____ (lichtbeige effen). _____

Een eigenaar van de voorziening voor wonen en zorg is bevoegd voor eigen _____ rekening en risico screens/zonwering aan te brengen, mits deze voldoet aan de _____ volgende voorwaarden en esthetische specificaties: _____



- Zonwering met verticaal screen Delta Nederland (Warema), Delta care type R – (of gelijkwaardig) voorzien van compacte, niet afgeschuinde kast, zijgeleiders – en afdekkappen.
- Alle onderdelen en (zichtbare) bevestigingsmiddelen gepoedercoat of geanodiseerd in dezelfde (niet gespecificeerde) kleur van de kozijnen.
- Screendoek windvast glasvezeldoek Satiné 5500 kleurnummer 2020 (lichtbeige effen).

Het aanbrengen van screens/zonwering is uitdrukkelijk verboden voor een eigenaar die wordt gerechtigd tot een appartementsrecht dat ontstaat uit de splitsing van Appartementsindex 2.

12. 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 opslagkluisen/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.

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 afwerkklagen 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 lid.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.
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.



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.
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.
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.
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 lid 3 van Artikel 30, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
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. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31.

Collectieve voorzieningen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in lid 1 van Artikel 11 te gedogen.
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:
 - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. 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 afzuigsysteem;
 - c. 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.

1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.



2. Het in lid 1 van Artikel 32 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 lid 7 van Artikel 30.
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.

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.
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.
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.
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.
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. _____

6. Ten tijde van het verlijden van de Akte met de leden 1 tot en met 4 van Artikel 33 _____
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.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van _____
Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. _____
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken. _____

De in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 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.

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

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

Artikel 37.

Ingebruikgeving Privé-gedeelte.

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.

2. Van de in lid 1 van Artikel 37 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 lid 1 van Artikel 37 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.
3. De in lid 1 van Artikel 37 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.
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.
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.
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.

Artikel 38.

Borgtocht Gebruiker.

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.
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 lid 1 van Artikel 38 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.

1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in lid 1 van Artikel 37 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
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.
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.
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.

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 lid 2 van Artikel 41 bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in lid 1 van Artikel 41 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 Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de



- besluiten van de Vergadering dient na te leven. _____
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 gerezen bezwaren. _____
De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. _____
 4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de leden 5 en 6 van Artikel 56. _____
 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. _____
 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 lid 5 van Artikel 41. _____
Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____
 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 lid 1 van Artikel 41 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. _____
 8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1 van Artikel 41 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 lid 1 van Artikel 41 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. _____
 9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. _____

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten.

Artikel 42.

Overdracht.

1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. _____
Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. _____
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:
 - a. 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 lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is



- ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56 die – in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog – zullen worden;
- c. 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;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit lid onder c.
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 lid 2 van Artikel 15 en lid – 3 van Artikel 16 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56, 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 lid 2 – van Artikel 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 lid 2 van Artikel 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.
 6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld – schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
 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.
 8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage – verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
 9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter – dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43.

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning.

1. Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van – gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
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.
3. Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, – overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
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.
5. Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan –



onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. _____
De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot _____
uitoefening van het stemrecht. _____

6. Het in de leden 2 tot en met 5 van Artikel 43 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.

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. _____

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. _____

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. _____

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. _____

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. _____

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.

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. _____

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 (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is lid 1 van Artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

1. Algemene bepalingen.

Artikel 46.

De Vereniging.

1. Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
2. De naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars De Bloom De Caai te Eindhoven**".
De Vereniging is gevestigd in de gemeente Eindhoven.
3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van 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 al dan niet middels de hierna bedoelde stichting Stichting De Caai als nader omschreven 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.
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.
5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47.

Financiële middelen van de Vereniging.

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



2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te 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.
3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeed 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.
4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in lid 5 van Artikel 56 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.
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.
6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
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 de leden 5 en 6 van Artikel 56. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
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 kalenderjaar.

In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering.

Artikel 49.

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter.

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 lid 2 van Artikel 16, 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 lid, 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.

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.
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.
In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
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.
5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
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.

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.
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 artikel 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 overig stemgerechtigden hiervan –
in kennis te stellen. _____

In geval van Ondersplitsing worden de in dit lid vermelde termijnen verdubbeld. _____

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. _____

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. _____

4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel _____
procesverbaal 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 lid 5 van Artikel 49 de leiding van de _____
vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de _____
eerstvolgende vergadering. _____

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. _____

1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. _____

Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht –
toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is _____
bepaald. _____

Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van
dat recht anders is bepaald. _____

2. Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tienduizend –
(10.000). _____

Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars kan uitbrengen is gelijk aan zijn _____
aandeel in de gemeenschap, zijnde: _____

Appartement 1: tweeduizend achthonderdtweeëndertig (2.832); _____

Appartement 2: vierduizend eenhonderdtweeënzeventig (4.172); _____

Appartement 3: achthonderdtweeënnegentig (892); _____

Appartement 4: tweeduizend eenhonderdvier (2.104). _____

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal _____
stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar –
van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. _____

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen –
stemmen te vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge _____
stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald. _____

3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de _____
Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden _____



uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. _____
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht _____
behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. _____

4. De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. _____
Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de
vergadering het woord te voeren. _____

Artikel 52. _____

Stemrecht mede-Eigenaars. _____

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 email aangewezen, worden uitgeoefend. _____
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. _____

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 lid 4 van Artikel 51 en lid 1 van Artikel-
52. _____

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. _____

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. _____

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 volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.

Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

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

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.

1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van Artikel 56 niet aan het Bestuur toekomt.

- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond 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 lid onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

Het in de eerste zin van dit lid 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.

2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid 2 van Artikel 61.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
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.
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.
5. Besluiten van de Vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in lid 2 onder a en b van Artikel 10 bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in lid 3 van Artikel 21;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in lid 2 onder b van Artikel 27;
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in lid 2 van Artikel 41;
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in lid 4 van Artikel 47 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit lid 5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - i. 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 (€



- 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag – te boven gaan; _____
- j. 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. _____
6. In het in de laatste zin van lid 5 van Artikel 56 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 geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. _____
- 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. _____
7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de leden 5 en 6 van Artikel 56 – 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 lid 5 van Artikel 56 kan pas – worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden _____ beschikt. _____
8. Indien het in lid 5 van Artikel 56 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. _____

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. _____

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. _____
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 vervanging
voorzien. _____
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. _____
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 (€ 5.000,00). _____
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het—
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. —
6. 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 (€—
5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven —
gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. _____
7. Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een _____
bestuurder dat wenst. _____
8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf _____
dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met 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 lid 1 van Artikel 54 is van _____
toepassing; _____



- d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
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.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58.

Informatieverstrekking.

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 Gebouw en/of de Grond 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.
2. Tot de in lid 1 van Artikel 58 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.
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.



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.
2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in lid 7 van Artikel 42 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in lid 1 van Artikel 37 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in lid 2 van Artikel 42 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60.

Boekhoud- en bewaarplicht.

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.
2. Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 60 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in lid 2 van Artikel 58 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 lid 1 van Artikel 60 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in lid 2 onder c, d, e, f en h van Artikel 58 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.
3. Alle andere dan de in lid 2 van Artikel 60 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.

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.
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. _____

IV. Raad van Commissarissen en commissies. _____

Artikel 62. _____

Raad van Commissarissen. _____

1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt. _____
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. _____
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. _____
3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien. _____
4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging. _____
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. _____
6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging. _____
7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste 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. _____
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 volstreekte 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 lid 1 van Artikel 54 is van toepassing; _____
 - d. in afwijking van het in dit lid 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. _____
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden —
notulen gemaakt. _____

Artikel 63.

Commissies.

1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen,
onder vaststelling van hun taakomschrijving. _____
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.

1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de —
volgende onderwerpen: _____
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke —
Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken; _____
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten; _____
 - c. de orde van de vergadering; _____
 - d. de instructie aan het Bestuur; _____
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en
Commissies; _____
 - f. het behandelen van klachten; _____
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; _____
 - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in lid 2 onder b van Artikel 27 —
en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; _____
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in lid 2 van Artikel 45; _____
 - j. besluiten als bedoeld in lid 1 onder b van Artikel 56 en de uitwerking daarvan; —

 - k. een kostenverdeling als bedoeld in lid 8 van Artikel 56; _____
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en _____
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, —
alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. _____
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement —
worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het —
Reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____
4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, —



gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld –
in lid 5 van Artikel 56. _____

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden _____
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. _____

Lid 6 van Artikel 56 is van overeenkomstige toepassing. _____

5. Het in lid 4 van Artikel 64 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een _____
besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement _____
bepaalde. _____
6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te _____
publiceren in de openbare registers voor registergoederen. _____

O. Wijziging van de Akte. _____

Artikel 65. _____

Wijziging van de Akte. _____

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. _____
2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 65 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.
3. In de oproeping tot de in lid 2 van Artikel 65 bedoelde vergadering moet worden _____
vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden _____
voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de _____
oproeping dient te worden gevoegd. _____
4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien _____
dagen. _____
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 ter _____
inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. _____
6. Het bepaalde in de leden 4 en 5 van Artikel 65 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. _____
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. _____
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. _____
9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht _____
op een Appartementsrecht hebben en van hen die daarop beslag hebben gelegd _____
(tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft). _____
Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien _____
hun recht door de wijziging wordt verkort. _____



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 — lid 2 van Artikel 65, 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. —

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 artikel — 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. Indexering. —

Artikel 68. —

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. —

S. Slotbepaling. —

Artikel 69. —

Slotbepaling. —

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is — bepaald. —

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., _____
voornoemd, 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 en _____
diens doelstelling en de daaraan gekoppelde verplichting tot het doen van een _____
nader te bepalen bijdrage. In betreffende akte van oprichting zal tevens worden _____
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 bedoeld op het bestuur van de Vereniging van Eigenaars en _____
niet alle eigenaren van appartementsrechten afzonderlijk. Het bestuur van de _____
onderhavige Vereniging van Eigenaars verbindt zich derhalve namens de _____
Vereniging van Eigenaars een 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 realisatieovereenkomst gesloten voor de levering van een energiesysteem 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 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 vijftienduizend (25.000), alsmede vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt, verbeuren.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BERGINGEN STALLINGSGARAGE



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 deze -na ondersplitsing- bestaande Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage ter dekking van de kosten van beheer, schoonmaak, onderhoud en vervanging van het toegangssysteem tot de parkeerkelder bestaande uit lift, hallen en trappenhuizen, afsluiting en andere voorzieningen welke bijdrage zal worden vastgesteld aan de hand van het door de Vereniging vast te stellen Meerjarenonderhoudsplan en begroting en welke niet hoger zal zijn dan de bijdrage die geldt voor de na ondersplitsing bestaande appartementsrechten parkeerplaats.”.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VLUCHTWEG

Ten behoeve van de het appartementsrecht 4 (voorziening voor wonen en zorg) en ten laste van appartementsrecht 2 (woningen De Bloom) wordt om niet de erfdienstbaarheid gevestigd van vlucht-/uitweg via de (brandweer)lift of trappenhuizen, houdende het recht om die voorziening in geval van nood te gebruiken om vanuit appartementsrecht 4 te gaan naar de ander delen van de Bloom danwel het openbaar terrein.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID OVERPAD

Ten behoeve van de het appartementsrecht 4 (voorziening voor wonen en zorg) en ten laste van appartementsrecht 2 (woningen De Bloom) wordt om niet de erfdienstbaarheid gevestigd van overpad om de afvoer van afval via de fietsenberging behorende tot appartementsrecht 2 mogelijk te maken, dit op voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze en onder de verplichting om in de fietsenberging geen vervuiling te veroorzaken en eventueel toch optredende vervuiling als gevolg van dit gebruik te verwijderen.

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 vierenvijftig minuten (16:54) Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.