

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

MEERRIJK TE EINDHOVEN - HOOFDSPLITSING

Heden, zeventien december tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Alexander Gezinus —
Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam:—————

de heer mr. Hugo Henrik Harleman, werkzaam op mijn kantoor aan de Strawinsky laan 10 te —
Amsterdam, geboren te Apeldoorn op zes juni negentienhonderd zevenenzeventig, zich —
legitimerende met zijn paspoort, nummer NS69HK7K4, uitgegeven te Amsterdam op tien —
oktober tweeduizend zes, —————

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van—————
volmacht, die aan deze akte wordt gehecht - van: —————

de statutair te Utrecht (feitelijk adres: 3584 BB Utrecht, Pythagoraslaan 2, postadres: 3500 GA –
Utrecht, Postbus 2009) gevestigde naamloze vennootschap ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V., –
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30042265; –
ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. hierna te noemen: de 'gerechtigde'. —————

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: —————

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND —————

De gerechtigde is eigenaar van het terrein - hierna te noemen: het 'terrein' -, gelegen in —
het projectgebied 'Meerrijk' te Eindhoven, plaatselijk bekend als Meerring, Meerbos, —
Meerzand, Meerwater en Meerplein te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp, —
sectie F, nummer 1723, groot twee hectare, achtenveertig are en veertig centiare. —————

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING —————

De gerechtigde zal de eigendom van het terrein verkrijgen door de inschrijving ten—————
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers in register 4, van een —
afschift van een akte van levering, op heden verleden voor genoemde notaris Hartman. —

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN —————

1. Met betrekking tot het terrein zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en—————
beperkingen bekend,voorkomende in de hiervoor onder B. vermelde akte van —
levering - waarbij het terrein als het verkochte wordt aangeduid - waarin ondermeer –
het volgende voorkomt, woordelijk luidende:—————

"NIEUWBOUWPROJECT/VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —————

Inleiding

Koper is voornemens, in het kader van de realiseringsovereenkomst, op (ondermeer) het verkochte een nieuwbouwproject genaamd 'Meerrijk' te realiseren, hierna te noemen: het 'nieuwbouwproject'. Het nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd in twee fasen, te weten 'de onderhavige bouwfase ('fase 1') en de 'latere fasen'. Terzake fase 1 is door de gemeente een bouwvergunning (kenmerk 08/2014) verleend, welke vergunning onherroepelijk is geworden. Die bouwvergunning met daarop eventueel aan te brengen wijzigingen, alsmede de terzake het nieuwbouwproject nog aan te vragen casu quo te verkrijgen bouwvergunning(en) worden hierna aangeduid met: de 'bouwvergunning'.

Fase 1 van het nieuwbouwproject omvat ondermeer een in appartementsrechten te splitsen - hierna te noemen: het 'complex' -, welk complex op het verkochte zal worden gesticht. Na afbouw zal het complex ondermeer bestaan uit (een) parkeergarage(s), commerciële ruimten, woningen en openbare ruimten en openbare (groen)voorzieningen. Voorts omvat fase 1 van het nieuwbouwproject woningen welke niet in voormelde splitsing in appartementsrechten van het complex zullen worden betrokken.

De exacte invulling van de latere fasen staat thans nog niet vast, doch zal naar verwachting (een) parkeergarage(s), commerciële ruimten, een zorgcentrum, woningen, openbare ruimten en openbare (groen)voorzieningen omvatten.

Schetsmatige tekening complex

De in de het nieuwbouwproject te realiseren gebouwen en werken - waaronder het complex - zijn op de aan deze akte te hechten tekening schetsmatig en met de omschrijving 'blok A', 'blok B', 'blok C' en 'blok D' aangegeven. De blokken A en B zijn onderverdeeld in de diverse te stichten gebouwen en werken, aangegeven met de cijfers A1 tot en met A5, B1 tot en met B7. De blokken C en D zullen in een later stadium worden onderverdeeld in meerdere blokken.

In ieder geval zullen de blokken A2 tot en met A5 en B3 tot en met B6 in fase 1 worden betrokken en in appartementsrechten worden gesplitst. De blokken A1, B1, B2 en B7 behoren eveneens tot fase 1, doch die blokken zijn niet onder het verkochte begrepen en worden niet in de splitsing van het complex betrokken. Die blokken

worden mogelijk (afzonderlijk) in appartementsrechten gesplitst. _____

Naar verwachting zullen in de latere fasen de blokken C en D worden gerealiseerd, —
deze zijn al dan niet te betrekken in een complexgewijze splitsing in _____
appartementsrechten. _____

Geïntegreerd complex _____

De diverse in het nieuwbouwproject te stichten gebouwen en werken zullen technisch—
en bouwkundig met elkaar verbonden worden en na afbouw een geïntegreerd geheel—
vormen. Voorts mogen de bij de gemeente in eigendom zijnde percelen, kadastraal—
bekend gemeente Strijp, sectie F, nummers 1724 en 1725, hierna te noemen: de—
'omliggende terreinen' – met inachtneming van de bouwvergunning – worden —
bebouwd en overbouwd. _____

Teneinde de situatie zoals die na realisatie van het nieuwbouwproject zal bestaan te—
formaliseren wensen partijen erfdienstbaarheden te vestigen, waaraan zij bij deze —
uitvoering geven. De omliggende terreinen betreffen derhalve ondermeer de niet tot —
het verkochte behorende terreinen van fase 1, de in de latere fasen van het —
nieuwbouwproject te betrekken terreinen, alsmede de percelen die grenzen aan de in—
het nieuwbouwproject te betrekken terreinen. _____

Vestiging erfdienstbaarheden: het verkochte en het daarop te stichten complex ten—
opzichte van de omliggende terreinen: _____

Partijen vestigen bij deze, ten behoeve van het verkochte en het daarop te stichten —
complex, als heersend erf, en ten laste van de omliggende terreinen, als dienend erf,—
erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van de —
omliggende terreinen, om de situatie waarin het op het verkochte te stichten complex
zich na realisatie zal bevinden, te dulden, waaronder mede - doch niet uitsluitend - —
begrepen het bouwen op, boven en over de omliggende terreinen, deel uitmakende —
van het dienende erf. _____

Vestiging erfdienstbaarheden: de latere fasen van het nieuwbouwproject ten—
opzichte van het verkochte en het daarop te stichten complex: _____

Partijen vestigen bij deze, ten behoeve van de in de latere fasen van het —
nieuwbouwproject te betrekken gedeelten van de omliggende terreinen en het —
daarop in die fase te stichten deel van het nieuwbouwproject, als heersend erf, en ten

laste van het verkochte en het daarop te stichten complex, als dienend erf, _____
erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van het verkochte
en het daarop te stichten complex, om de situatie waarin het in de latere fasen te _____
stichten deel van het nieuwbouwproject zich na realisatie ten opzichte van het _____
verkochte en het daarop te stichten complex zal bevinden, te dulden, waaronder _____
mede - doch niet uitsluitend - begrepen het bouwen aan, op, onder, boven en over het
verkochte en het daarop te stichten complex. _____

Vestiging erfdienstbaarheden: gebouwen en werken in het nieuwbouwproject _____

Voorts wensen partijen erfdienstbaarheden te vestigen ter formalisering van de _____
situatie waarin de diverse in het nieuwbouwproject te stichten gebouwen en werken –
na gereedkoming daarvan, zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden. Partijen _____
vestigen bij deze, ten behoeve en ten laste van het verkochte en het daarop te _____
stichten complex en ten behoeve en ten laste van de omliggende terreinen, alsmede _____
daarop te stichten gebouwen en werken, over en weer al die erfdienstbaarheden die _____
nodig zijn om bedoelde situatie te formaliseren, waaronder mede - doch niet _____
uitsluitend - begrepen: _____

- a. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de in het nieuwbouwproject te
realiseren gebouwen en werken zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden
wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van _____
ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, bedradingen, _____
drainagesystemen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door _____
riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, _____
toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod _____
om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven _____
bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of _____
anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring _____
van de erfdienstbaarheden plaatsvindt. _____
Onder deze erfdienstbaarheden wordt voorts mede - doch niet uitsluitend - _____
verstaan de situatie waarin de te stichten gebouwen en werken van de blokken _____
A1, B1, B2, B7, C en D en de overige te stichten gebouwen en werken in het _____
nieuwbouwproject zich na afbouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, zulks _____

- met name aangezien (enkele van) de woningen in die blokken deels worden —
gebouwd op en boven de tot het nieuwbouwproject behorende parkeergarage, —
waardoor het complex mede als fundering van bedoelde woningen zal dienen en —
zich onder die woningen technische kabels, leidingen, bedradingen en —
(ventilatie)schachten onder die woningen aangebracht zullen bevinden, voorts —
mogen die woningen en het complex technisch en bouwkundig met elkaar —
verbonden en geïntegreerd worden. —
- b. Erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting van de eigenaars en gebruikers —
van de omliggende terreinen - met name, doch niet uitsluitend, voor wat betreft —
de daarop in de latere fasen te realiseren gebouwen en werken in de betreffende
delen van de blokken A, B, C en D - om te dulden dat, in geval van (dreigende) —
calamiteiten, de eigenaars en gebruikers van het complex vanuit en door de —
parkeergarage(s) kunnen vluchten via en door de (mede) daartoe bestemde —
gemeenschappelijke gangen, paden en trappenhuizen in de gebouwen die in de —
latere fasen van het nieuwbouwproject worden gerealiseerd op en boven de —
omliggende terreinen en het complex. —
- c. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de sprinklerinstallatie zich na —
afbouw van de tot het nieuwbouwproject behorende de gebouwen en werken —
bevindt wordt geformaliseerd: de sprinklerruimte(n), de watervaten —
(waterbuffers) en de pomp- en/of druksystemen zullen worden gerealiseerd in —
blok A, terwijl diverse ruimten in de blokken B, C en D daarop (mogelijk) zullen —
worden aangesloten; alle eigenaars van ruimten die zijn aangesloten op de —
sprinklerinstallatie zijn gehouden bij te dragen aan de kosten van al het —
onderhoud (zowel preventief, dagelijks, als groot onderhoud daaronder —
begrepen) aan de sprinklerinstallatie, inclusief de leidingen, de sprinklers, pomp- —
en/of waterdruksystemen, watervaten (waterbuffers) en alle overige —
bijbehorende leidingen, bedradingen en voorzieningen; de aandelen waarin de —
eigenaars van de op de sprinklerinstallatie aangesloten ruimten dienen bij te —
dragen aan bedoelde kosten worden - per aangesloten ruimte - als volgt —
berekend: de teller van het breukdeel waarin de eigenaar van een aangesloten —
ruimte dient bij te dragen in de kosten is gelijk aan het aantal vierkante meters —

- bruto vloeroppervlakte (hierna: 'BVO', gemeten naar de Nederlandse norm NEN – 2580) van de desbetreffende aangesloten ruimte, terwijl de noemer van het breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van alle op de sprinklerinstallatie aangesloten ruimten;
- d. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de parkeergarages in de blokken A, B, C en D zich na afbouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden wordt geformaliseerd, alsmede erfdienstbaarheden houdende de verplichting van de eigenaars van de parkeergarages om over en weer te dulden dat de eigenaars casu quo bevoegde gebruikers van de parkeergarages komen en gaan door de parkeergarages op de voor dergelijke parkeergarages gebruikelijke wijze en met de voor dergelijke parkeergarages gebruikelijke voertuigen, alsmede te voet, zulks teneinde de ontsluitingen van de parkeergarages ten optimale te kunnen gebruiken; de eigenaars van de desbetreffende parkeergarages kunnen gezamenlijk vaststellen wat onder een dergelijk gebruik en onder dergelijke voertuigen dient te worden verstaan; voorts dienen de eigenaars van de parkeergarages over en weer te dulden dat in de parkeergarages ventilatievoorzieningen, kabels, leidingen en bedradingen worden aangelegd ten behoeve van de parkeergarages, dat die met elkaar worden verbonden, alsmede dat de ventilatievoorzieningen, kabels, leidingen, bedradingen en overige voorzieningen ten behoeve van de parkeergarages aldaar worden gehouden en worden onderhouden; de eigenaars van de parkeergarages hebben niet het recht om het gebruik en de ventilatie van de parkeergarages op welke wijze dan ook zodanig te belemmeren dat het deugdelijk functioneren en de ventilatie van de parkeergarages niet meer aan de van overheidswege gestelde vereisten voldoen; de eigenaars van de parkeergarage zijn gehouden bij te dragen in de kosten die betrekking hebben op de ventilatievoorzieningen, kabels, leidingen, bedradingen, voorzieningen, voorzover die ten dienste van de parkeergarages staan; de aandelen waarin de eigenaars van de parkeergarages dienen bij te dragen aan bedoelde kosten worden als volgt berekend: de teller van het breukdeel waarin de eigenaar van een parkeergarage dient bij te dragen in de kosten is gelijk aan het aantal BVO van de desbetreffende parkeergarage, terwijl de noemer van het –

breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van alle _____
parkeergarages tezamen. _____

- e. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin het drainagestelsel - te realiseren—
onder de blokken A, B, C en D - zich na afbouw bevindt wordt geformaliseerd; het _____
drainagestelsel zal worden gerealiseerd ter voorkoming van wateroverlast in de _____
onderste bouwlaag (niveau -1) van het nieuwbouwproject. _____

Alle hierna bedoelde eigenaars zijn jegens elkaar gehouden tot het onderhouden van —
het drainagestelsel, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het periodiek —
doorspoelen (dan wel het op andere wijze reinigen) daarvan ter voorkoming van _____
verstopping, alsmede tot het bijdragen aan de kosten van al het onderhoud (zowel _____
preventief, dagelijks, als groot onderhoud daaronder begrepen) aan het _____
drainagestelsel, inclusief alle bijbehorende voorzieningen. _____

Bedoelde kosten zijn voor rekening van de eigenaars van de op niveau -1 van het _____
nieuwbouwproject gelegen ruimten (waaronder mede - doch niet uitsluitend - _____
begrepen: de parkeergarages, de expeditieruimten en de bergingen van de _____
commerciële ruimten), behoudens de ruimten die behoren bij of enkel dienstbaar zijn —
aan de woningen in het nieuwbouwproject. _____

Het aandeel waarin een zodanige eigenaar dient bij te dragen in de kosten wordt als —
volgt berekend: de teller van het breukdeel is gelijk aan het aantal vierkante meters —
BVO van diens op niveau -1 gelegen ruimte(n), als hiervoor bedoeld, terwijl de noemer
van het breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van gemelde —
ruimten." _____

2. Met betrekking tot een ten laste van het terrein gevestigd zelfstandig recht van _____
opstal wordt te dezen eveneens verwezen naar de hiervoor onder B. vermelde akte —
van levering - waarbij het terrein als het verkochte wordt aangeduid - waarin _____
ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____

"VOORBEHOUDEN RECHT VAN OPSTAL _____

Inleiding/stadswarmte en andere nutsvoorzieningen _____

Het complex zal ondermeer worden aangesloten op 'stadswarmte'. Voorts wordt het —
complex aangesloten op andere nutsvoorzieningen, waaronder elektra. Het staat _____
thans nog niet vast welke partij(en) de leveranties van de stadswarmte en de andere —

nutsvoorzieningen, alsmede het leidingbeheer, zal/zullen verzorgen. _____

In verband met de aansluiting van het complex op de stadswarmte en de andere _____
nutsvoorzieningen worden in het complex diverse ruimten bestemd tot 'technische _____
ruimten', zulks ten behoeve van pompinstallaties, transformatoren en andere _____
(technische) installaties en voorzieningen, terwijl in het complex voorts bedradingen, –
buizen, kabels en leidingen zullen worden aangelegd in de daartoe bestemde _____
schachten en ruimten. Thans staat nog niet vast welke ruimten zullen worden _____
aangewezen als technische ruimten. _____

Vestiging recht van opstal _____

De gemeente en verkoper zijn overeengekomen een zelfstandig recht van opstal, als _____
bedoeld in de artikelen 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, te vestigen. _____
Vestiging van dat recht van opstal geschiedt doordat de gemeente zich bij de _____
onderhavige levering van het verkochte het recht van opstal voorbehoud. Zodra _____
vaststaat welke partij de leveranties en het leidingbeheer zal verzorgen zal de _____
gemeente het recht van opstal overdragen aan die betreffende partij(en). _____

Opstalvoorwaarden _____

Terzake het recht van opstal geldt ondermeer de navolgende voorwaarden: _____

Definities _____

- recht van opstal: het hiervoor omschreven zelfstandige recht van opstal als _____
bedoeld in de artikelen 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; _____
- opstaller: de eigenaar(s) van het recht van opstal (de opstalgerechtigde); _____
- eigenaar: de eigenaar(s) van de zaak waarop het recht van opstal is gevestigd; _____
- ruimten: de ruimten die bestemd zijn voor het gebruik door opstaller; _____
- opstellen: de pompinstallaties, transformatoren en andere (technische) _____
installaties, met bijbehorende voorzieningen, bedradingen, buizen, kabels en _____
leidingen voor de doorvoer van water, gas en elektriciteit en andere (al dan niet –
gasvormige) vloeistoffen _____
- ingangsdatum: de datum van inwerkingtreding van het recht van opstal, zijnde _____
heden _____

Na splitsing in appartementsrechten van het complex is het bestuur van de _____
(hoofd)vereniging van eigenaars bevoegd als eigenaar - in de zin van de onderhavige –

opstalvoorwaarden - op te treden. _____

Zodra tussen partijen vaststaat welke ruimten bestemd worden casu quo zijn voor het gebruik door opstaller zullen opstaller en eigenaar (na splitsing in _____ appartementsrechten van het complex derhalve: opstaller en het bestuur van de _____ (hoofd)vereniging van eigenaars) een tekening opstellen waarop de ruimten zijn _____ weergegeven. Die tekening geldt alsdan als bindend tussen opstaller en eigenaar. _____ Indien opstaller en eigenaar zulks wensen zal bedoelde tekening worden gehecht aan _____ een daartoe strekkende notariële akte, waarvan alsdan een afschrift zal worden _____ ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers in register 4. _____

Artikel 1 _____

Rechten en plichten verbonden aan het recht van opstal _____

1. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid voor opstaller om in de ruimten _____ pompinstallaties, transformatoren en andere (technische) installaties, met _____ bijbehorende voorzieningen, bedradingen, buizen, kabels en leidingen voor de _____ doorvoer van water, gas en elektriciteit en andere (al dan niet gasvormige) _____ vloeistoffen aan te leggen, in eigendom te hebben, te gebruiken, te vervangen, te inspecteren, te verwijderen, in stand te houden en te onderhouden. _____
2. Het gebruik van de ruimten is exclusief voor opstaller. Eigenaar is voorts bevoegd de ruimten te inspecteren, doch uitsluitend na tijdig schriftelijk verzoek en altijd _____ tezamen met (een vertegenwoordiger van) opstaller. _____ Het gebruik van de gemeenschappelijke leidingschachten is niet exclusief voor _____ opstaller. _____
3. Opstaller en door hem in te schakelen derden hebben toegang tot de ruimten, _____ zulks voor het aanleggen, installeren, inspecteren en onderhouden van de _____ opstellen, zulks zonder voorafgaande kennisgeving aan de eigenaar. _____
4. Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden dient de opstaller zorgvuldig te _____ handelen en zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen en de wensen _____ van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade _____ veroorzaken. _____
5. De eigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden _____

- van al datgene waardoor de opstallen gevaar zouden kunnen lopen, alsmede —
waardoor het functioneren van de opstallen wordt belet, belemmerd of —
geschaad of waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen. —
6. De opstallen mogen door opstaller worden aangesloten op de toekomstige —
gebouwen en werken in het nieuwbouwproject. —
7. Opstaller en eigenaar zijn gehouden tot overleg over de planning, voortgang van —
de bouw van het complex casu quo het nieuwbouwproject. Zij dienen elkaar —
zodanig te informeren dat beide partijen de werkzaamheden zoveel mogelijk op —
elkaar kunnen afstemmen. —
8. De opstallen dienen te voldoen aan de daartoe van overheidswege gestelde eisen —
en dienen voorts geschikt te zijn voor het gebruik waartoe zij bestemd zijn. —

Artikel 2 —

Duur van het recht van opstal —

Het recht van opstal gaat heden in en is eeuwigdurend, behoudens eventuele —
beëindiging op de hierna in artikel 9 vermelde gronden, dan wel op andere in de wet —
genoemd gronden. —

Artikel 3 —

Retributie —

Opstaller is geen retributie aan eigenaar verschuldigd. —

Artikel 4 —

Risico. Aflevering —

1. Met ingang van de oplevering van de ruimten aan opstaller draagt opstaller het —
risico van de opstallen. Onder oplevering wordt verstaan het moment dat —
opstaller de ruimten ter beschikking gesteld krijgt door eigenaar, zulks ten —
behoefte van het aanbrengen, installeren en/of inbouwen van de opstallen. —
Indien opstaller delen van het complex en/of de grond onder het complex eerder —
feitelijk in gebruik neemt gaat het risico van de opstallen over op het moment —
van die feitelijke ingebruikname. —
2. Opstaller zal de ruimten aanvaarden in de feitelijke staat, waarin die zich ten —
tijde van de oplevering zullen bevinden, met dien verstande dat eigenaar er voor —
zorg dient te dragen dat de ruimten voldoen aan de van overheidswege gestelde —

vereisten, zulks als vermeld en van toepassing verklaard in de door eigenaar —
verkregen onherroepelijke bouwvergunning terzake het complex. —

Artikel 5 —

Zakelijke lasten en belastingen —

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met —
betrekking tot de ruimten worden geheven of zullen worden geheven, komen —
vanaf heden voor rekening van opstaller. —
2. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht —
hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht —
is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden. —

Artikel 6 —

Garanties —

1. Eigenaar garandeert opstaller dat het recht van opstal: —
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook; —
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen —
daarvan; —
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten; —
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere —
lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde; —alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden —
krachtens de onderhavige bepalingen en de wet. —
2. Voorts garandeert eigenaar dat de ruimten ten tijde van de in artikel 4, lid 1, —
bedoelde oplevering geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot —
gebruik en ongevorderd zullen zijn; de ruimten zullen ten tijde van de in artikel 4, —
lid 1, bedoelde oplevering evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn. —

Artikel 7 —

Gebruik —

1. Opstaller zal, na oplevering als bedoeld in artikel 4, de ruimten geschikt maken —
voor het door hem beoogde gebruik en hij zal de ruimten uitsluitend gebruiken —
overeenkomstig het in artikel 1 bepaalde. —

2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming —
van eigenaar: _____
- in het gebruik van de ruimten en/of de opstallen een wijziging aan te —
brengen; _____
 - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen, behoudens in het —
kader van vernieuwing van de opstallen; _____
 - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, —
waaronder begrepen slopen; _____
 - de ruimten mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van andere —
dan de hiervoor in lid 1 omschreven installaties of voorwerpen, waarvan —
naar het oordeel van eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar —
uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is; _____
- een en ander behoudens wijzigingen die in het kader van voortschrijdend inzicht —
in de techniek noodzakelijk zijn. _____
3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming. _____
4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband —
met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de —
opstallen - in de ruimste zin des woords - dienen door en voor rekening en risico —
van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen. —
5. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de —
realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en —
is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg —
van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de —
opstallen lijdt. _____

Artikel 8 _____

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur _____

1. Het recht van opstal kan zonder schriftelijke toestemming van eigenaar: _____
- a. worden overgedragen; _____
 - b. worden toebedeeld; _____
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op —
een gedeelte van de zaak; _____

- d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of—
worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen—
het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die—
betrekking hebben op het gebruik van de ruimte en/of de opstallen. ———
- 2. Opstaller is bevoegd op de ruimte geheel of ten dele het recht van onderopstal te
vestigen. ———
- 3. Opstaller is bevoegd de ruimte geheel of ten dele te (onder)verhuren, te ———
verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven. ———
- 5. Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een —
maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar ———
schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de ———
overgang of overdracht blijkt. ———

Artikel 9 ———

Einde recht van opstal ———

- 1. Opzegging. ———
 - a. Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen, anders dan met —
de voorafgaande schriftelijke toestemming van hen die een van het recht —
van opstal afgeleid goederenrechtelijk recht hebben. ———
 - b. Eigenaar kan het recht van opstal opzeggen indien opstaller in ernstige —
mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. ———
De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden —
betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het —
recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. ———
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal —
zijn en de ruimte en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden —
gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het ———
exploot zal dienen te liggen. ———
- 2. Afstand. ———
Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van —
een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van
het recht van opstal. ———

3. Beschikking rechter. _____
Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van _____
het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek. _____

Artikel 10 _____

Wegneming _____

1. Opstaller heeft, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde —
daarvan, de bevoegdheid de opstallen - enkel voorzover die door hemzelf of een —
rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht - geheel dan wel gedeeltelijk weg—
te nemen, zulks eerst na schriftelijk verkregen toestemming van eigenaar en mits
het gebruik van het complex daardoor niet (al dan niet tijdelijk en op geen enkele
wijze) wordt aangetast casu quo wordt belemmerd en hij de ruimte(n) direct ná —
het wegnemen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand terugbrengt. _____
2. Opstaller heeft bij het einde van het recht van opstal de plicht om, op het eerste —
hiertoe strekkende verzoek van eigenaar en voor eigen rekening en risico van —
opstaller, de opstallen weg te nemen en direct na het wegnemen van de —
opstallen de ruimte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand terug te —
brengen. _____

Artikel 11 _____

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal _____

1. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de —
beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een —
rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde
overgenomen. _____
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen opstaller mocht hebben afgebroken,
totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen, is —
voldaan. _____

Artikel 12 _____

Schadevergoeding _____

1. Opstaller verplicht zich tot vergoeding van alle aan eigenaar toegebrachte —
schade die het gevolg is van de door of vanwege opstaller in het kader van het —
recht van opstal uitgevoerde werkzaamheden en van door breuk, lekkage of —

- anderszins niet (goed) functioneren van de opstallen toegebrachte schade, ———
voorzover het ontstaan van deze schade aan opstaller kan worden toegerekend, —
dan wel op grond van artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico ———
komt; een en ander voorzover de schade niet reeds op een andere wijze is ———
vergoed of weggenomen en voorzover de schade niet een gevolg is van opzet of —
grove schuld van eigenaar bij tekortkoming in de nakoming van diens ———
verplichtingen jegens opstaller, dan wel in geval van eigen schuld van de ———
eigenaar. ———
2. Indien schade mocht ontstaan, welke niet volgens de bepalingen van de ———
voorgaande bepalingen is vergoed, omdat die schade ten tijde van de ———
vaststelling van de alsdan uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien —
en/of worden bepaald, zal opstaller, op een daartoe strekkend schriftelijk ———
verzoek, deze schade alsnog vergoeden aan eigenaar, indien en voorzover: ———
- a. eigenaar in redelijkheid alles gedaan heeft om de schade te voorkomen of te
beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken —
terstond aan de opstaller schriftelijk heeft medegedeeld; ———
- b. eigenaar het schriftelijke verzoek daartoe bij opstaller heeft ingediend ———
binnen één jaar nadat hij redelijkerwijze van de schade heeft kunnen ———
kennisnemen. De op grond van dit lid te vergoeden schade, voortvloeiende —
uit een en dezelfde oorzaak, zal met betrekking tot het complex grond ———
slechts éénmaal zijn verschuldigd, tenzij bijzondere omstandigheden een —
andere beslissing rechtvaardigen. ———
3. Schade als in dit artikel bedoeld, die naar het oordeel van opstaller ten laste van —
derden behoort te komen, wordt door opstaller slechts vergoed tegen ———
gelijktijdige cessie van de eventuele rechten van de benadeelde op ———
schadevergoeding door die derden. ———

Artikel 13 ———

Niet-nakoming ———

Eigenaar en opstaller hebben de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het —
recht van opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen, dan wel —
het recht van opstal met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te —

zeggen en/of schadevergoeding te vorderen."

D. HET OP HET TERREIN TE STICHTEN COMPLEX/JURIDISCHE VORMGEVING

Het terrein maakt deel uit van de eerste fase ('fase 1') van het nieuwbouwproject genaamd 'Meerrijk' te Eindhoven.

De gerechtigde is voornemens op het terrein een nieuwbouwcomplex te ontwikkelen, na – gereedkoming ondermeer bestaande uit parkeergarages (waaronder in deze akte en in – het hierna onder H vast te stellen reglement mede, doch niet uitsluitend, wordt/worden – begrepen (een) stallingsgarage(s)), commerciële ruimten, woningen en openbare ruimten – en openbare (groen)voorzieningen, hierna te noemen: het 'complex'. Na de onderhavige – splitsing in appartementsrechten zal de gerechtigde het appartementsrecht met index 13, rechtgevend op openbare ruimten en openbare (groen)voorzieningen in het complex, – leveren aan de Gemeente Eindhoven. De gerechtigde is voornemens de – appartementsrechten - behoudens voormeld appartementsrecht met index 13 - te – exploiteren, in welke vorm dan ook, al dan niet na ondersplitsing daarvan. –

In de tweede fase van het nieuwbouwproject zal op een nabijgelegen terrein een complex worden gerealiseerd, naar verwachting ondermeer omvattende (een) parkeergarage(s), – commerciële ruimten, een zorgcentrum, woningen, openbare ruimten en openbare – (groen)voorzieningen. De beide complexen zullen bouwkundig en technisch op elkaar – worden aangesloten en na afbouw een geïntegreerd geheel vormen. –

E. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het complex en het terrein in – appartementsrechten - als bedoeld in artikel 5:107 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 acht (8) 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 14 de gedeelten van het complex met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die – gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren – appartementsrechten. –

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en –

de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op vijftien december – tweeduizend negen onder depotnummer 20091208000299 blijkt een aan deze akte — gehechte verklaring. —————

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing — te betrekken - hiervoor onder A. omschreven - terrein: 1726-A. —————

F. SPLITSINGSVERGUNNING —————

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien – het complex niet valt onder de categorie gebouwen waarvoor een splitsingsvergunning is – vereist. Terzake een bevestiging daarvan wordt verwezen naar een aan deze akte te ——— hechten brief, de dato drieëntwintig november tweeduizend negen, van de gemeente—— Eindhoven. —————

G. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN —————

Het complex met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende ——— appartementsrechten, waarbij - naast de vermelding van de plaatselijke aanduiding - ter — verbetering van de leesbaarheid tevens verwezen wordt naar de nummering van de ——— bouwblokken, zulks als aangegeven op een aan deze akte te hechten schetsmatige ——— tekening: —————

1. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het ——— uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op niveau -1 van het complex, ——— onder de bouwblokken A en B, met de zich daarin bevindende stallingsruimten, met – trappen van en naar de op maaiveldniveau gelegen openbare ruimten en de daarbij—— behorende entrees op maaiveldniveau, gelegen in het plangebied Meerrijk te—— Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, – appartementsindex 1; —————
2. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het ——— uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op niveau -1 van het complex, ——— onder de bouwblokken A en B, met de zich daarin bevindende parkeerplaatsen, met – tapis roulant en de daarbij behorende entree op maaiveldniveau, trappenhuis en ——— liften naar de openbare ruimten en de daarbij behorende entrees op maaiveldniveau, een beheerderruimte, alsmede een fietsenstalling, gelegen in het plangebied ——— Meerrijk te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, —————

- complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 2; _____
3. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond van het complex, met ontsluiting (trappenhuis en lift) van en naar de expeditieruimten op _____ niveau -1, gelegen in het plangebied Meerrijk te Eindhoven, deel uitmakende van _____ bouwblok A, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726- A, appartementsindex 3; _____
4. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond van het complex, met expeditiehof en ontsluiting (trappenhuis en lift) van en naar de _____ expeditieruimten op niveau -1, gelegen in het plangebied Meerrijk te Eindhoven, deel uitmakende van bouwblok B, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, _____ complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 4; _____
5. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste, de tweede en de derde _____ verdieping van het complex, met lift en trappenhuis vanuit de parkeergarage, entree – en bergingen op de begane grond, alsmede met dak, plaatselijk bekend Meerbos 1, — 3, 5, 7, 39, 41, 43, 75, 77 en 79 te Eindhoven, bouwblok A2, kadastraal bekend _____ gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 5; _____
6. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste, de tweede en de derde _____ verdieping van het complex, met trappenhuis en lift vanuit de parkeergarage, entree, en een fietsenstalling op de begane grond, alsmede met dak, plaatselijk bekend _____ Meerbos 9 tot en met 37, 45 tot en met 73 en 81 tot en met 109 (oneven nummers) te Eindhoven, bouwblok A3, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, _____ complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 6; _____
7. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste tot en met de dertiende _____ verdieping van het complex, met trappenhuis en liften vanuit de parkeergarage, een – installatieruimte en entrees en bergingen op de begane grond, alsmede met dak, _____ plaatselijk bekend Meerzand 16 tot en met 116 (even nummers) te Eindhoven, _____

- bouwblok A4, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 7; _____
8. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de begane grond, de eerste en de _____ tweede verdieping van het complex, met eventuele extra verdiepingen, alsmede met _____ dak, plaatselijk bekend Meerring 1 tot en met 21 (oneven nummers) te Eindhoven, _____ bouwblok A5, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 8; _____
9. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste tot en met de vierde _____ verdieping van het complex, met trappenhuis en lift vanuit de parkeergarage, entree _____ en bergingen op de begane grond, alsmede met dak, plaatselijk bekend Meerzand 15 tot en met 69 (oneven nummers) te Eindhoven, bouwblok B3, kadastraal bekend _____ gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 9; _____
10. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste tot en met de zesde _____ verdieping van het complex, met trappenhuis en lift vanuit de parkeergarage, entree, fietsenstallingen en bergingen (twee bouwlagen) op de begane grond, alsmede met _____ dak, plaatselijk bekend Meerplein 26 tot en met 67 (doorlopend genummerd) en _____ Meerwater 18 tot en met 56 (even nummers) te Eindhoven, bouwblok B4, _____ kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, _____ appartementsindex 10; _____
11. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de begane grond, de eerste en _____ tweede verdieping van het complex, met dak, plaatselijk bekend Meerring 23 tot en _____ met 41 (oneven nummers) te Eindhoven, bouwblok B5, kadastraal bekend _____ gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 11; _____
12. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het _____ uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste tot en met de zesde _____ verdieping van het complex, met trappenhuis en lift vanuit de parkeergarage, entree _____ en bergingen op de begane grond, alsmede met dak, plaatselijk bekend Meerwater _____

18 tot en met 104 (even nummers) te Eindhoven, bouwblok B6, kadastraal bekend —
gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 12; —

13. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het —
uitsluitend gebruik van de openbare ruimten gelegen op maaiveldniveau, met —
plantenbakken, boombakken en vuilcontainers op niveau -1, van het complex, —
gelegen in het plangebied Meerrijk te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp,
sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 13; —

14. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het —
uitsluitend gebruik van de bergingen in het expeditiehof, gelegen op niveau -1 van —
het complex, gelegen in het plangebied Meerrijk te Eindhoven, kadastraal bekend —
gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding 1726-A, appartementsindex 14; —

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

H. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING — VERENIGING VAN EIGENAARS —

De gerechtigde gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten, brengt —
deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld, richt hierbij een vereniging van eigenaars —
als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op en stelt hierbij een
reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als hierna —
vermeld. —

Uitgangspunt voor deze splitsing is voor wat betreft het appartementsrecht met index 13 —
(rechtgevend op de openbare ruimten) dat de rechten en verplichtingen van de —
toekomstige eigenaar van dit appartementsrecht (de gemeente Eindhoven) zoveel —
mogelijk gelijk dient te zijn aan de situatie dat de openbare ruimten niet in de —
onderhavige splitsing in appartementsrechten zouden zijn betrokken, terwijl de eigenaars —
van de overige appartementsrechten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen beslissen over —
onderwerpen als onderhoud en vernieuwing van hun privégedeelten. —

A. Definities en algemene bepalingen —

Artikel 1 —

In het reglement wordt verstaan onder: —

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel —

- 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de _____
eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te _____
bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, –
het technisch beheer of het bouwkundig beheer; _____
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het _____
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; _____
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; _____
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 —
vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, –
vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op —
een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de _____
strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; _____
- f. "gebouw": het complex dat in de splitsing is betrokken; _____
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt—
recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het —
Burgerlijk Wetboek; _____
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen; _____
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die—
blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden —
gebruikt; _____
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle —
eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet —
vallende onder i; _____
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; _____
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van –
het reglement; _____
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een —
exploitatie rekening met toelichting; _____
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en—
het gevoerde beleid; _____

- o. "onderappartementrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; –
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementrecht; _____
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 —
derde lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond —
dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te —
worden gebruikt; _____
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 —
juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 —
van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging —
en de rechten en plichten van de eigenaars; _____
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van —
splitsing; _____
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het —
Burgerlijk Wetboek; _____
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder
e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de —
ondersplitsing; _____
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid —
onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. _____

Waar in het reglement achter de volgende appartementsrechten de volgende teksten zijn—
vermeld, dient zulks uitsluitend ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die teksten kan—
derhalve geen enkel recht worden ontleend. _____

Het gaat om: _____

- 1. de appartementsrechten met de indices 1 en 2: de tekst luidende: (parkeergarage); —
- 2. de appartementsrechten met de indices 3 en 4: de tekst luidende: (commerciële —
ruimten); _____
- 3. de appartementsrechten met indices 5 tot en met 12: de tekst luidende: (woningen);—

en _____

4. het appartementsrecht met index 13: de tekst luidende: (openbare ruimten); _____

5. het appartementsrecht met index 14: de tekst luidende: (bergingen). _____

Waar in het reglement de termen 'parkeergarage' en 'parkeergarages' wordt gehanteerd –
wordt - met betrekking tot het appartementsrecht met index 1 - verstaan: _____

'stallingsgarage' en 'stallingsgarages'. _____

Het nieuwbouwproject waar het gebouw deel van uitmaakt is verdeeld in meerdere _____

bouwblokken, te weten bouwblokken A, B, C en D. Bedoelde bouwblokken staan _____

afgebeeld op de hiervoor onder G. vermelde schetsmatige tekening, ter verduidelijking _____

van het reglement. Aan bedoelde tekening kunnen geen rechten worden ontleend. _____

Artikel 2 _____

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid
en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de –
bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele –
regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige –
tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem _____
betrekking hebben, na te leven. _____

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en _____
gebruikers toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen _____
van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld, met dien _____
verstande dat die nadere regels niet gelden voor het appartementsrecht met index _____
13 (openbare ruimten) indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet met die _____
nadere regels voor dat appartementsrecht heeft ingestemd. Beroepsmatige erotiek is
niet toegestaan. _____

Het bevoorraden door de eigenaar/gebruiker(s) en hun leveranciers van de _____

appartementsrechten omvattende het gebruik van de commerciële ruimten (inclusief _____

doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen _____

onredelijke hinder als hiervoor bedoeld te veroorzaken. _____

In ieder geval worden geuren, muziek en geluiden die voortvloeien uit een normaal _____

gebruik, daaronder begrepen het houden van speciale evenementen in de privé _____

gedeelten van de appartementsrechten met de indices 3 en 4 (commerciële _____

ruimten), alsmede in de privé gedeelten van het appartementsrecht met index 13 —
(openbare ruimten) niet aangemerkt als onredelijke (geluids)hinder als hiervoor —
bedoeld, voor zover dit rechtens geoorloofd is. —

Eventuele overlast ten gevolge van de eventuele latere realisatie van gedeelten van —
het gebouw, waaronder begrepen - doch niet beperkt tot - (geluids)hinder, —
stofoverlast, zwervend bouwafval en dergelijke, wordt geacht geen onredelijke —
hinder als hiervoor bedoeld te veroorzaken, doch dient zoveel als redelijkerwijs —
mogelijk te worden voorkomen. —

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor —
schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en —
gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen —
van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming —
van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden —
die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te —
heffen. —

In het bijzonder dient/dienen de eigenaar(s) casu quo rechtmatige gebruikers van het
appartementsrecht met index 13, alsmede door hem/hen in te schakelen derden, —
voorzichtigheid te betrachten bij werkzaamheden in en aan de openbare ruimten, —
waaronder mede – doch niet uitsluitend – begrepen het aanplanten, onderhouden —
en vervangen van bomen en beplantingen in de openbare ruimten en het legen en —
reinigen van de containerbakken en alles wat daarmee verband houdt. —

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn —
personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen —
naleven. —
5. De eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) kan, gezien
het gebruik/karakter van zijn privé gedeelte, niet te allen tijde invloed uitoefenen op –
het (normale) gebruik daarvan. —

Artikel 3 —

1. Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de —
grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke —
hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn —

personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is —————
maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of ———
hinder te voorkomen of te beperken. —————

2. Voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) ———
wordt het zinsgedeelte uit lid 1 "aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel—
kan worden toegerekend" gelezen als "aan hemzelf of zijn ondergeschikten kan ———
worden toegerekend". —————

Artikel 4 —————

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

Artikel 5 —————

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

Artikel 6 —————

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

Artikel 7 —————

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane ———
inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat –
daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is ———
verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik ———
van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke ———
andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, —
nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten—————

voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen —
niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde. —

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

Artikel 8 —

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de —
gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen: —

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor het negenduizend —
eenhonderd tweeënnegentig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd —
drieënzestigste (9192/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor het twaalfduizend —
tweeëntwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd drieënzestigste —
(12022/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 voor het tweeduizend —
zevenhonderd drieëntwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd —
drieënzestigste (2723/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voor het vierduizend —
driehonderd elf/zevenenzeventigduizend zevenhonderd drieënzestigste —
(4311/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 voor het eenduizend —
achthonderd negenenzestig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd —
drieënzestigste (1869/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 6 voor het vijfduizend —
driehonderd drieënvijftig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd —
drieënzestigste (5353/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 7 voor het achtduizend —
zevenentwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd drieënzestigste —
(8027/77763) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 8 voor het tweeduizend —
eenhonderd vijfentwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd —

- drieënzestigste (2125/77763) aandeel; _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 9 voor het drieduizend _____
achthonderd zevenentwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd _____
drieënzestigste (3827/77763) aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 voor het negenduizend _____
eenhonderd drie/zevenenzeventigduizend zevenhonderd drieënzestigste _____
(9103/77763) aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 voor het tweeduizend _____
eenhonderd negenenvijftig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd _____
drieënzestigste (2159/77763) aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 12 voor het vierduizend _____
tweehonderd negenentwintig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd _____
drieënzestigste (4229/77763) aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 voor het twaalfduizend _____
vierhonderd drieënzestig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd _____
drieënzestigste (12463/77763) aandeel; en _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 14 voor het _____
driehonderdzestig/zevenenzeventigduizend zevenhonderd drieënzestigste _____
(360/77763) aandeel. _____

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in _____
oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een _____
overzicht dat aan deze akte wordt gehecht. _____

2. Uitsluitend de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 12
en index 14 zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van
de gezamenlijke eigenaars zijn en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan –
de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld –
in lid 1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, een en ander behoudens _____
voor zover in de leden 5, 6 en 7 ten aanzien van die eigenaars anders is bepaald. _____
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) is niet _____
verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de _____
gezamenlijke eigenaars zijn. Indien de eigenaar van het appartementrecht met index –

- 13 (openbare ruimten) als gevolg van het zijn van mede-eigenaar of mede-bezitter — van het gebouw en de grond met toebehoren een (mede) aansprakelijkheid of — verplichting - anders dan blijkt uit het bepaalde in artikel 3 en artikel 8, lid 6, sub e - heeft die hij niet zou hebben indien de openbare ruimten niet in de splitsing zou zijn - betrokken, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de eigenaars van - de appartementsrechten met indices 1 tot en met 12 en index 14. Het vorenstaande - laat onverlet hetgeen is bepaald in artikel 3 en artikel 8, lid 6, sub e. —
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de — verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de — grondeigenaar daarover werd overeengekomen. —
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van — het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen — van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die — vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. —
5. a. Met betrekking tot schulden en kosten welke door de eigenaars van de — appartementsrechten met de indices 3 en 4 (commerciële ruimten) als bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten dienen te worden voldaan, geldt — dat zij - tenzij het hierna onder b. van dit lid bepaalde te zijnen aanzien — toepassing heeft gevonden - deze ieder rechtstreeks dienen te betalen aan de — desbetreffende schuldeiser, alles mits met inachtneming van hetgeen — daaromtrent in de vergadering is besloten en het in dit reglement verder — bepaalde. —
- b. Voor het geval de eigenaars als hiervoor onder a. bedoeld met betrekking tot de — aldaar bedoelde betaling naar het oordeel van de vergadering in gebreke is na — verloop van drie maanden na bij aangetekende brief door het bestuur er — opmerkzaam op te zijn gemaakt dat betaling nog moet geschieden, zal de — vergadering het bestuur opdracht geven het naar het oordeel van de — vergadering te dier zake nodige op naam van de vereniging, doch voor rekening — van de desbetreffende eigenaar, te betalen. —
- Ingeval van een besluit van de vergadering als in de vorige zin bedoeld, is de — desbetreffende eigenaar verplicht op schriftelijk verzoek van het bestuur het —

- door de vergadering vastgestelde bedrag onverwijld als voorschot aan de _____
vereniging te voldoen. _____
6. In afwijking van het bepaalde in het eerste en het tweede lid geldt voor wat betreft —
de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke —
eigenaars, het volgende: _____
- a. de schulden en kosten van onderhoud, vervanging, herstel en vernieuwing van —
de expeditieruimten gelegen op niveau -1 van het gebouw, inclusief het _____
trappenhuis naar de privégedeelten behorende tot het appartementsrecht met —
index 3 en de hellingbaan - voorzover die enkel ten dienste van de _____
expeditieruimten staat en van de via het expeditiehof te bereiken _____
installatieruimten en (sprinkler)voorzieningen - en behoudens de zich in het _____
expeditiehof bevindende algemene installatieruimten, komen uitsluitend voor —
rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 3 en 4 _____
(commerciële ruimten), en wel overeenkomstig een breukdeel, waarvan de _____
teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van ieders appartementsrecht _____
vermeld in artikel 8, lid 1, en de noemer gelijk is aan de som van die tellers; _____
- b. de schulden en kosten van onderhoud, vervanging, herstel en vernieuwing van —
de hellingbaan vanuit de expeditieruimten en parkeergarage die behoort tot het —
appartementsrecht met index 2 - voorzover die enkel ten dienste staat van die —
expeditieruimten en parkeergarage - komen uitsluitend voor rekening van de —
eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 4, en wel _____
overeenkomstig een breukdeel, waarvan de teller gelijk is aan de teller van het —
breukdeel van ieders appartementsrecht vermeld in artikel 8, lid 1, en de _____
noemer gelijk is aan de som van die tellers; _____
- c. de schulden en kosten van onderhoud (zowel preventief, dagelijks, als groot —
onderhoud daaronder begrepen), vervanging, herstel en vernieuwing van de —
zich in het gebouw bevindende sprinklerinstallatie - voorzover die schulden en —
kosten op grond van de terzake (ondermeer) die sprinklerinstallatie gevestigde —
erfdienstbaarheid voor de eigenaars van het gebouw komen -, komen _____
uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de —
indices 3 en 4 en 14, en wel in de verhouding als waarin zij op grond van de _____

- terzake gevestigde erfdienstbaarheid dienen bij te dragen; _____
- d. de schulden en kosten van onderhoud, vervanging, herstel en vernieuwing van —
de binnen de bouwblokken A en B gelegen gemeenschappelijke zichttuinen en —
groenvoorzieningen (welke niet behoren tot de privégedeelten van het _____
appartementenrecht met index 13 (openbare ruimten)) komen rekening van de —
eigenaars van: _____
- i. voor wat betreft de zichttuin en groenvoorzieningen bij bouwblok A: _____
de appartementenrechten met indices 5 tot en met 8, en wel _____
overeenkomstig een breukdeel, waarvan de teller gelijk is aan de teller van —
het breukdeel van ieders appartementenrecht vermeld in artikel 8, lid 1, en —
de noemer gelijk is aan de som van die tellers; en _____
- ii. voor wat betreft de zichttuin en groenvoorzieningen bij bouwblok B: _____
de appartementenrechten met indices 9 tot en met 12, en wel _____
overeenkomstig een breukdeel, waarvan de teller gelijk is aan de teller van —
het breukdeel van ieders appartementenrecht vermeld in artikel 8, lid 1, en —
de noemer gelijk is aan de som van die tellers; _____
- e. eventuele schade aan gemeenschappelijke gedeelten en/of aan privé gedeelten —
die voortvloeit uit het aanbrengen, het aanwezig zijn, het onderhouden, het —
vervangen en het groeien van beplantingen en bomen in de boombakken in de —
parkeerkelder - behorend tot het appartementenrecht met index 13 - is voor —
rekening en risico van de eigenaar van het appartementenrecht met index 13; —

- f. de schulden en kosten van onderhoud, vervanging, herstel en vernieuwing van —
het hekwerk tussen de privé gedeelten van de appartementenrechten met de —
indices 1 en 2 (parkeergarage) komen voor gelijke delen voor rekening van de —
eigenaars van die appartementenrechten; _____
- g. alle schulden en kosten van onderhoud (zowel preventief, dagelijks, als groot —
onderhoud daaronder begrepen), vervanging, herstel en vernieuwing van het —
drainagestelsel onder het gebouw en onder diverse omliggende gebouwen en —
werken - voorzover die schulden en kosten op grond van de terzake —
(ondermeer) dat drainagestelsel gevestigde erfdienstbaarheid voor de eigenaars
van het gebouw komen -, komen uitsluitend voor rekening van de eigenaars van —

de appartementsrechten met de indices 1, 2, 3, 4 en 14 en wel in de verhouding –
waarin zij op grond van de terzake gevestigde erfdienstbaarheid dienen bij te —
dragen. —————

7. Uitsluitend de desbetreffende eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als ———
bedoeld in artikel 9, lid 1, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn privé gedeelte –
en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in lid 6, te dragen. —————
Uitsluitend de desbetreffende eigenaars zijn verplicht in alle schulden en kosten als —
bedoeld in artikel 9, lid 1, welke uitsluitend betrekking hebben op hun privé ———
gedeelten en niet op alle privé gedeelten en waarvoor geen speciale regeling is ———
getroffen in lid 6, bij te dragen en wel overeenkomstig een breukdeel, waarvan de —
teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in –
artikel 8, lid 1, en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. —————
8. In afwijking van het eerste lid geldt, voor wat betreft de premies en de uitkeringen —
van de in artikel 15 bedoelde verzekeringen, het navolgende: —————
- a. de bijdrageplicht voor de eigenaars van de appartementsrechten in de ———
verzekeringspremie is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé ———
gedeelte en het aandeel in de gemeenschap waar hun appartementsrecht recht –
op geeft; de aandelen worden naar rato van de verhouding van de verzekerde —
waarden vastgesteld; —————
- b. de uitkeringen van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 –
zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, —
worden tussen de eigenaars - voor zover niet aangewend in het kader van het —
herstel - verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van de betreffende privé –
gedeelten en de aandelen in de gemeenschap waarop de appartementsrechten –
recht geven, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde. —
9. Indien er twijfel bestaat over of bepaalde kosten al dan niet voor rekening van de —
gezamenlijke eigenaars dienen te komen, dan wel slechts voor één of meerdere —
individuele eigenaars, wordt daarover beslist door de vergadering. Hetzelfde geldt in –
geval van twijfel over de verhouding waarin kosten dienen te worden gedragen. —
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten –
die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan —

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112—eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: —
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de —gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het —behoud daarvan; —
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, — vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de — gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een — rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek — niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen — onder a; —
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; —
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; —
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als — eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, — onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; —
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het — reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de — vergadering is besloten, behoudens voor zover deze ten laste komen van een — desbetreffende eigenaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, lid 8 en — lid 9; —
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd — aan de afzonderlijke eigenaars; —
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, — waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de — brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten — betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de — kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor — zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; —

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet _____
afzonderlijk worden aangeslagen; _____
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke _____
eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die _____
voortvloeien uit besluiten van de vergadering. _____
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere
opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig _____
toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten _____
bedoeld in artikel 41. _____

Artikel 10 _____

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn _____
voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van _____
niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere _____
bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met _____
overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan _____
wel na opheffing van de splitsing. _____
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn _____
opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op _____
meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten _____
en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit _____
meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering
vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren _____
dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. _____
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de _____
vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het _____
reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. _____
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering _____
en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, _____
en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. _____
5. De eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) is niet _____
verplicht bij te dragen in het reservefonds. In verband hiermee kan de eigenaar van _____

het appartementsrecht met index 13 evenmin rechten doen gelden op (uitkeringen — uit) het reservefonds. —————

6. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of —————
bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van het Besluit —————
fondsen en spaarregelingen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend —————
dergelijke fondsen participeren en/of een woningcorporatie, eigenaar is/zijn van één —
of meerdere appartementsrechten, is dat fonds, die stichting of corporatie bevoegd —
de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het —————
reservefonds te vervangen door een borgstelling, voor zover wettelijk toegestaan, —
welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste —————
vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde —
bedragen aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het —
doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is het betreffende hiervoor —————
bedoelde fonds, stichting of corporatie verplicht terstond de door haar verschuldigde
bijdragen aan het reservefonds te voldoen voor zover nodig voor de voorgenomen —
uitgaven. —————

Het hiervoor bedoelde fonds, de hiervoor bedoelde stichting of corporatie zal aan de —
vereniging het (eventueel) financieel nadeel vergoeden, zoals rentederving, dat de —
vereniging door het niet volstorten van het reservefonds leidt, voor welke —————
rentederving het rentepercentage zal worden gehanteerd van het twaalf maands- —
Euribor, zoals dat geldt op één januari van het betreffende jaar. —————

Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 40.1 door het —
hiervoor bedoelde fonds, de hiervoor bedoelde stichting of corporatie is dat fonds, —
de stichting of corporatie verplicht de achterstallige bijdragen aan het reservefonds, —
verhoogd met het hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadeel, te voldoen. —
Voor zover door een fonds, stichting of corporatie de door haar verschuldigde —
bijdragen ten behoeve van het reservefonds conform het in de vorige volzinnen —
bepaalde wordt vervangen door een borgstelling, zal dat fonds, die stichting of die —
corporatie geen rechten hebben ten aanzien van de rente die wordt ontvangen over —
het reservefonds. De rente bedoeld in de vorige volzin zal uitsluitend toekomen aan —
die partijen die betalingen hebben verricht aan het reservefonds. —————

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

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

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten

name wordt gesteld van - en rechtstreeks wordt gezonden aan - zodanige eigenaar —
voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk te zijnen laste komt. Eventuele —
kosten die voortvloeien uit het op naam stellen van een factuur - als hiervoor in dit —
lid bedoeld - zijn voor rekening van de betreffende eigenaar die zulks verzoekt. —

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. —
Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds —
blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als —
bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de —
baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11—
eerste lid. —
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de —
jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt —
ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie —
bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen —
omtrent de jaarrekening uit. —
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve —
bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in —
artikel 8 tweede lid. —
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in —
de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze —
voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de —
eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de —
definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het —
tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, —
tenzij de vergadering anders besluit. —

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de —

vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar – is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, — een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in — artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of — zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd – dit bedrag te matigen. —

Artikel 41 is niet van toepassing. —

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden – na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars – met uitzondering van de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) – in de onderlinge — verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens – de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal — van de andere eigenaars op eerstgenoemde. —
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van — rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die — eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de — vereniging te vergoeden. —

Artikel 14 —

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

anders is bepaald. _____

E. Verzekeringen _____

Artikel 15 _____

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
 2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft minimaal moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, welk bedrag vervolgens - op basis van de verzekerde waarden van de privé gedeelten en de respectieve aandelen in de gemeenschap waarop de appartementsrechten recht geven - wordt uitgesplitst naar de in de splitsing betrokken appartementsrechten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een

eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de —
wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de —
verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de —
uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan —
de verzekeraar. —

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld —
in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: —
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in —
appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. —
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de —
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van —
ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat —
de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. —
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de —
uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de —
schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende —
eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van —
toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering —
van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de —
maatschappij. —
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig—
euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de —
vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt —
afschrift van de notulen van de vergadering. —
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij —
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". —
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde —
in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel —
5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering —
van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, —
voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen —

geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende _____
appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. _____

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, —
draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald op grond —
van de verhouding van de verzekerde waarden van de privé-gedeelten. _____
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van —
een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk —
Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. —
Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé
gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de—
verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende —
eigenaar. _____
9. Leidt het gebruik dan wel de inrichting van een privé gedeelte tot verhoging van de —
verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende —
eigenaar. Indien bedoeld gebruik dan wel inrichting leidt tot verhoging van de —
verzekeringspremie voor belendende privé-gedeelten, kan de vereniging bedingen —
dat de betreffende eigenaar de verhoging van de verzekeringspremie zal vergoeden, —
zulks aan de eigenaars wier verzekeringspremie wordt verhoogd. _____

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

Artikel 16 _____

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de—
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. _____
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de —
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden —
geregeld. _____
3. De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet zwaarder worden belast dan is —
vermeld op de daartoe opgestelde overzichtstekening, welke tekening - na —
schriftelijke aanvraag, met een door het bestuur vast te stellen aanzegtermijn - is in —
te zien casu quo te verkrijgen bij het bestuur dan wel bij de beheerder. Het bestuur is
bevoegd bedoelde tekening te wijzigen, zulks binnen veilige en redelijke grenzen, —

welke grenzen zowel technisch, bouwkundig als hindertechisch van aard kunnen —
zijn. Het bestuur dient een eventuele wijziging van de tekening deugdelijk te kunnen —
onderbouwen. —

Artikel 17 —

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder
meer gerekend, voor zover aanwezig: —
 - a. de grond, voor zover niet behorend tot een privé gedeelte, de funderingen, de—
dragende muren, de kolommen en het geraamte van het gebouw alsmede de—
vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke —
gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé—
gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; —
 - b. de installatieruimten in de expeditieruimten op niveau -1 van het gebouw; —
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de—
wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte; —
 - d. de isolerende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de
gemeenschappelijke zaken; —
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige —
werken, van het gas, de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, het vuil- en —
hemelwater, de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, —
drogeblusleiding, hogedrukblusleiding, voor zover niet bestemd om uitsluitend te
worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend —
dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; —
 - f. de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover —
niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; —
 - g. de tuinen op de daken van de commerciële ruimten, voorzover die niet behoren —
tot de woningen in het gebouw; —
 - h. de overige collectieve voorzieningen. —
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden niet—
gerekend al die gedeelten en zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden —
gebruikt door - respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan - een privé gedeelte—
afzonderlijk. —

In ieder geval geldt het navolgende: _____

- a. - de hellingbaan van de parkeergarage behorend tot het appartementsrecht – met index 1; _____
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____ overige werken van de ventilatie van uitsluitend die parkeergarage, de _____ detectie van koolmonoxide / autogas (CO/LPG) van uitsluitend die _____ parkeergarage, de ontsluiting daarvan en het toegangs- en _____ uitgangs(controle)systeem van uitsluitend die parkeergarage; _____
- de trappen vanuit bedoelde parkeergarage naar de openbare ruimten, met – trapleuningen (inclusief afwerklagen), alsmede de entrees van de trappen – op maaiveldniveau; _____
- het dak met de daarbij behorende waterkerende laag gelegen onder de _____ openbare ruimten op maaiveldniveau; _____
- de akoestische isolatielaag onder het dak van de parkeergarage behorend – tot het appartementsrecht met index 1, voor wat betreft de scheiding _____ tussen enerzijds die parkeergarage en anderzijds de openbare ruimten en – de bovengelegen woningen en de bovengelegen bergingen en dergelijke; – deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het _____ appartementsrecht met index 1 en zijn voor rekening en risico van de _____ eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage); –
- b. - de hellingbaan van de parkeergarage behorend tot het appartementsrecht – met index 2, voorzover die niet mede ten dienste staat van de _____ expeditieruimten; _____
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____ overige werken van de ventilatie van uitsluitend die parkeergarage, de _____ detectie van koolmonoxide / autogas (CO/LPG) van uitsluitend die _____ parkeergarage, de ontsluiting daarvan en het toegangs- en _____ uitgangs(controle)systeem van uitsluitend die parkeergarage; _____
- de trappen vanuit bedoelde parkeergarage, met trapleuningen (inclusief – afwerklagen), alsmede de entrees van de trappen op maaiveldniveau; _____
- de tapis roulant vanuit bedoelde parkeergarage naar het maaiveldniveau, –

- inclusief de entree op maaiveldniveau, alsmede de liften, inclusief —————
bijbehorende machines, bedradingen en installaties; —————
- het dak met de daarbij behorende waterkerende laag gelegen onder de —————
openbare ruimten op maaiveldniveau; —————
 - de akoestische isolatielaag onder het dak van de parkeergarage behorend —————
tot het appartementsrecht met index 2, voor wat betreft enerzijds die —————
parkeergarage en anderzijds de openbare ruimten en de bovengelegen —————
woningen met bergingen en dergelijke; —————
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het —————
appartementsrecht met index 2 en zijn voor rekening en risico van de —————
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2 (parkeergarage); —
- c. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin —————
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede —
het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van uitsluitend de —————
commerciële ruimten van bouwblok A; —————
- de luifels aan de puien/gevels van de commerciële ruimten van bouwblok —
A, ook voorzover die zich niet bevinden aan de gevels van casu quo boven —
de commerciële ruimten (bijvoorbeeld boven de op de begane grond —————
gelegen entrees van de woningen), alsmede de bijbehorende —————
bevestigingsmaterialen; —————
 - het dak met de daarbij behorende waterkerende laag gelegen op de eerste —
verdieping, onder de tuinen, galerijen en buitenruimten van de woningen —
van bouwblok A; —————
 - de trappenhuizen en de schachten van de goederenliften van uitsluitend de
commerciële ruimten van bouwblok A; —————
 - de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de —
hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de —————
commerciële ruimten van bouwblok A; —————
 - de thermische en akoestische isolatie onder de scheidingsvloer tussen —
enerzijds de ondergelegen parkeergarage(s) en anderzijds de bovengelegen —
commerciële ruimten in bouwblok A; —————

- de installaties met de daarbij behorende leidingen, daaronder begrepen, — doch niet beperkt tot brandmeldinginstallaties, voorzieningen en overige — werken, van de energievoorziening, de liften en de roltrappen, de — hydrofoor, de ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de commerciële — ruimten van bouwblok A; —
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het — appartementsrecht met index 3 en zijn voor rekening en risico van de — eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 3 (commerciële — ruimten); —
- d.
 - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin — bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede — het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van uitsluitend de — commerciële ruimten van bouwblok B; —
 - de luifels aan de puien/gevels van de commerciële ruimten van bouwblok — B, ook voorzover die zich niet bevinden aan de gevels van casu quo boven — de commerciële ruimten (bijvoorbeeld boven de op de begane grond — gelegen entrees van de woningen), alsmede de bijbehorende — bevestigingsmaterialen; —
 - het dak met de daarbij behorende waterkerende laag gelegen op de eerste — verdieping, onder de tuinen, galerijen en buitenruimten van de woningen — van bouwblok B; —
 - de trappenhuizen en de schachten van de goederenliften van uitsluitend de commerciële ruimten van bouwblok B; —
 - de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de — hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de — commerciële ruimten van bouwblok B; —
 - de thermische en akoestische isolatie onder de scheidingsvloer tussen — enerzijds de ondergelegen parkeergarage(s) en anderzijds de bovengelegen — commerciële ruimten in bouwblok B; —
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, daaronder begrepen, — doch niet beperkt tot brandmeldinginstallaties, voorzieningen en overige —

- werken, van de energievoorziening, de liften en de roltrappen, de —————
hydrofoor, de ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de commerciële —
ruimten van bouwblok B; —————
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het —————
appartementenrecht met index 4 en zijn voor rekening en risico van de —————
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementenrecht met index 4 (commerciële —
ruimten); —————
- e. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin —————
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de —————
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en —————
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van —
uitsluitend de woningen in bouwblok A2; —————
- de daken van de woningen in bouwblok A2; —————
- entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen in —
bouwblok A2; —————
- de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in —
bouwblok A2; —————
- de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen en de —
bergingen van uitsluitend de woningen in bouwblok A2; —————
- de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de —
hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de —
woningen in bouwblok A2; —————
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en —
overige werken, van de energievoorziening, de liften, de hydrofoor, de —
ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok A2; —
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het —————
appartementenrecht met index 5 en zijn voor rekening en risico van de —————
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementenrecht met index 5 (woningen —
bouwblok A2); —————
- f. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin —————
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de —————

- plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en ———
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van ———
uitsluitend de woningen in bouwblok A3; ———
- de daken van de woningen in bouwblok A3; ———
 - entrees ,de trappenhuizen en de liftschacht van uitsluitend de woningen in —
bouwblok A3; ———
 - de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A3; ———
 - de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, ———
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
A3; ———
 - de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftinstallaties, de hydrofoor —
en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A3; ———
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ———
overige werken, van de energievoorziening, de hydrofoor, de ventilatie, de —
lift en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok A3; ———
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het ———
appartementsrecht met index 6 en zijn voor rekening en risico van de ———
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 6 (woningen ———
bouwblok A3); ———
- g. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin ———
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de ———
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en ———
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van ———
uitsluitend de woningen in bouwblok A4; ———
- de daken van de woningen in bouwblok A4; ———
 - entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A4; ———
 - de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A4; ———

- de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, ———
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
A4; —————
- de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de ———
hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de ———
woningen in bouwblok A4; —————
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ———
overige werken, van de energievoorziening, de liften, de hydrofoor, de ———
ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok A4; —
deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het ———
appartementenrecht met index 7 en zijn voor rekening en risico van de ———
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementenrecht met index 7 (woningen ———
bouwblok A4); —————
- h. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin ———
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de ———
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en ———
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van —
uitsluitend de woningen in bouwblok A5; —————
- de daken van de woningen in bouwblok A5 en - indien er sprake is van de —
opbouw van een extra verdieping op de privé gedeelten van het ———
appartementenrecht met index 8 (bouwblok A5) - die extra verdieping, ———
alsmede het dak daarvan; —————
- entrees en trappenhuizen van uitsluitend de woningen in bouwblok A5; ———
- de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A5; —————
- de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, ———
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
A5; —————
- de pergola's op de tweede verdieping van uitsluitend de woningen in ———
bouwblok A5; —————
- de ruimten voor de energievoorzieningen, de hydrofoor en de overige ———

- collectieve voorzieningen van uitsluitend de woningen in bouwblok A5; _____
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken, van de energievoorziening, de hydrofoor, de ventilatie en _____
het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok A5; _____
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het _____
appartementsrecht met index 8 en zijn voor rekening en risico van de _____
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 8 (woningen _____
bouwblok A5); _____
- i.
 - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin _____
bevindende kozijnen/puizen met de deuren, de ramen en het glas, de _____
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en _____
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van _____
uitsluitend de woningen in bouwblok B3; _____
 - de daken van de woningen in bouwblok B3; _____
 - entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B3; _____
 - de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B3; _____
 - de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, _____
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
B3; _____
 - de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de _____
hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de _____
woningen in bouwblok B3; _____
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken, van de energievoorziening, de liften, de hydrofoor, de _____
ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok B3; _____
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het _____
appartementsrecht met index 9 en zijn voor rekening en risico van de _____
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 9 (woningen _____
bouwblok B3); _____

- j. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin ——— bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de ——— plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en ——— balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van ——— uitsluitend de woningen in bouwblok B4; ———
- de daken van de woningen in bouwblok B4; ———
- entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen in ——— bouwblok B4; ———
- de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in ——— bouwblok B4; ———
- de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, ——— hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok B4; ———
- de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de ——— hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de ——— woningen in bouwblok B4; ———
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ——— overige werken, van de energievoorziening, de liften, de hydrofoor, de ——— ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok B4; ———
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het ——— appartementsrecht met index 10 en zijn voor rekening en risico van de ——— eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 10 (woningen ——— bouwblok B4); ———
- k. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin ——— bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de ——— plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en ——— balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van ——— uitsluitend de woningen in bouwblok B5; ———
- de daken van de woningen in bouwblok B5 en - indien er sprake is van de ——— opbouw van een extra verdieping op de privé gedeelten van het ——— appartementsrecht met index 11 (bouwblok B5) - die extra verdieping, ———

- alsmede het dak daarvan; _____
- entrees en trappenhuizen van uitsluitend de woningen in bouwblok B5; _____
 - de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B5; _____
 - de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, _____
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
B5; _____
 - de pergola's op de tweede verdieping van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B5; _____
 - de ruimten voor de energievoorzieningen, de hydrofoor en de overige _____
collectieve voorzieningen van uitsluitend de woningen in bouwblok B5; _____
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken, van de energievoorziening, de hydrofoor, de ventilatie en _____
het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok B5; _____
- deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het _____
appartementsrecht met index 11 en zijn voor rekening en risico van de _____
eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 11 (woningen _____
bouwblok B5); _____
- I. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin _____
bevindende kozijnen/puien met de deuren, de ramen en het glas, de _____
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de privé buitenruimten en _____
balkons, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van _____
uitsluitend de woningen in bouwblok B6; _____
- de daken van de woningen in bouwblok B6; _____
 - entrees, trappenhuizen en liftschachten van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B6; _____
 - de leidingschachten (ten behoeve) van uitsluitend de woningen in _____
bouwblok B6; _____
 - de borstweringen, balkonconstructies, buitenruimten, hallen, gangen, _____
hellingbanen en de fietsenberging van uitsluitend de woningen in bouwblok
B6; _____

- de ruimten voor de energievoorzieningen, de machines voor de liften, de hydrofoor en de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de woningen in bouwblok B6;
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de energievoorziening, de liften, de hydrofoor, de ventilatie en het vuilwater, van uitsluitend de woningen in bouwblok B6; deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 12 en zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 12 (woningen in bouwblok B6);
- m. de tot het openbaar gebied bestemde ruimten en de daarin, daarbij, daarboven en/of daarop door of namens de eigenaar casu quo bevoegde gebruiker daarvan aangebrachte en aan te brengen zaken en voorzieningen, inclusief de vloerbedekking en afwerklagen van die ruimten, de plantenbak en de boombakken en de bakken voor de vuilcontainers (inclusief afwerklagen) op niveau -1 van het gebouw, het hekwerk (inclusief afwerklagen) om de vides op maaiveldniveau en de trappen die komen en gaan vanaf en naar het buiten het gebouw gelegen gebied, alsmede de leidingen voor vuil- en hemelwaterafvoer - tot en met de uitgang van de zandvanger - ten behoeve van de openbare ruimten, zijn voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten);
- n. de bergingen in het expeditiehof en de zich daarin bevindende deuren met kozijnen, het daarbij behorende hang- en sluitwerk, alsmede de zich in de bergingen bevindende voorzieningen, voorzover die uitsluitend ten dienste van de bergingen staan; deze gedeelten en zaken maken deel uit van het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 14 en zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 14 (bergingen).

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken

behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in lid 1, eerste zin, hebben:
 - a. uitsluitend de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indices 3, 4 en 14 het (mede)gebruik van het expeditiehof met bijbehorende ruimten op niveau -1 van het gebouw, zulks volgens de bestemming daarvan; wel dienen bedoelde eigenaars en gebruikers ervoor zorg te dragen dat de via het expeditiehof toegankelijke installatieruimten bereikbaar zijn en blijven en zij dienen de terzake bevoegde personen op eerste verzoek toegang te verlenen – via het expeditiehof – tot bedoelde installatieruimten;
 - b. de binnen de blokken A en B gelegen gemeenschappelijke tuinen zijn bestemd tot ‘zichttuinen’ en mogen niet betreden worden, tenzij zulks vanwege onderhoud en/of inspectie van de betreffende tuinen noodzakelijk is; terzake bedoeld onderhoud en inspectie kan per tuin een commissie worden samengesteld uit de eigenaars van respectievelijk de appartementsrechten met de indices 5, 6, 7 en 8 en 9, 10, 11 en 12 en de daaruit te formeren onderappartementsrechten; ook eigenaars van de appartementsrechten met de indices 8 en 11 en de daaruit te formeren onderappartementsrechten, waarvan enkele mede recht geven op het uitsluitend gebruik van een buitenruimte op de eerste verdieping van het gebouw, mogen de tuinen – waaronder niet begrepen –

de tot hun appartementsrechten behorende buitenruimten – niet betreden; —
vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 28, lid 7. —

Artikel 21 —

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het —
onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het —
verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of —
andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. —
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet —
worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere —
voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. —
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen —
toestemming verlenen. —
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de —
doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door —
het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of —
niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. —
5. a. De ventilatie van tot de appartementsrechten met de indices 1 en 2 —
(parkeergarage) behorende privégedeelten en de terzake de ventilatie —
aangebrachte voorzieningen en installaties mogen niet belemmerd worden, —
zulks ondermeer in verband met het deugdelijk functioneren daarvan en het —
voldoen aan de terzake van overheidswege gestelde eisen. —
b. De gemeenschappelijke schachten vanuit het expeditiehof en de commerciële —
ruimten naar het dak van het gebouw dienen in eerste instantie voor —
ventilatie doeleinden; het in die schachten aanbrengen van andersoortige —
leidingen, kabels, bedradingen en dergelijke mag het deugdelijke gebruik voor —
ventilatie doeleinden van die schachten niet belemmeren. —

Artikel 22 —

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de —
vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van —
opstal wenst te vestigen. —

In afwijking van vorenstaande zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 8 en 11 bevoegd – zonder voorafgaande toestemming van de vergadering, — doch na het verkrijgen van een daartoe strekkende onherroepelijke bouwvergunning – voor eigen rekening en risico een extra verdieping te (laten) plaatsen, te hebben en te houden op (alle dan wel enkele van) de tot de betreffende appartementsrechten — behorende privé gedeelten. Indien bedoelde eigenaars van die bevoegdheid gebruik — maken leidt dat niet tot wijziging van de aandelen als vermeld in artikel 8, lid 1, dan — wel van de verhouding van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten. De extra — verschuldigde premie voor de opstalverzekering voor het plaatsen, hebben en — houden van een extra verdieping is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. — De kosten van onderhoud, herstel en eventueel vernieuwing van de — gemeenschappelijke zaken - voorzover deze zaken worden aangebracht ter — realisering van de extra verdieping(en) en voorzover die gemeenschappelijke zaken — zich direct bevinden aan en uitsluitend dienstbaar zijn aan bedoelde extra verdieping — op het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 8 — respectievelijk aan de extra verdieping op het privé gedeelte behorende tot het — appartementsrecht met index 11 - komen voor rekening van respectievelijk de — eigenaar van het appartementsrecht met index 8 en de eigenaar van het — appartementsrecht met index 11. Indien komt vast te staan dat door het realiseren — van de extra verdieping casu quo de extra verdiepingen een wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk is, komen de kosten daarvan voor rekening van de eigenaar van het/de betreffende appartementsrecht(en). —

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, — reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, — spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van — zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van — uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts — geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het — huishoudelijk reglement. —
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen — veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de —

gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. —————

4. a. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde zijn de eigenaars van de ———
appartementsrechten met de indices 1 en 2 (parkeergarage) afzonderlijk —————
bevoegd, zonder toestemming van de vergadering, tot het voor eigen rekening —
en risico aanbrengen, hebben en houden van verwijzingsborden aan de —————
buitengevel van het gebouw. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten ———
bevatten dan die welke verband houden met de desbetreffende parkeergarage. —
Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. —
Bedoelde verwijzingsborden mogen niet worden aangebracht boven de —————
onderzijde van de buitenruimten en de kozijnen van de ramen van de op de ———
eerste verdieping gelegen woningen. —————
- b. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde zijn de eigenaars van de ———
appartementsrechten met de indices 3 en 4 (commerciële ruimten) elk —————
afzonderlijk bevoegd, zonder toestemming van de vergadering, tot het voor ———
eigen rekening en risico aanbrengen, het (in eigendom) hebben en het —————
onderhouden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, —
spandoeken, lichtbakken, zonweringen, luchtbehandeling- en koelinstallaties, —
schijnwerpers, (schotel)antennes, luifels en dergelijke aan de buitengevels van —
zijn privé gedeelten, alsmede het aanbrengen, het (in eigendom) hebben en het —
onderhouden van (schotel)antennes, luchtbehandeling- en koelinstallaties, ———
alsmede andere (technische) installaties en werken ten behoeve van de —————
activiteiten in de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indices 3 —
en 4 (commerciële ruimten), op het dak van het bouwblok (voor —————
appartementsindex 3 zijnde bouwblok A en voor appartementindex 4 zijnde ———
bouwblok B) waarin casu quo waaronder hun privé gedeelten zich bevinden, in —
verband waarmee de daken door de betreffende eigenaars zoveel mogelijk vrij —
gehouden dienen te worden; bedoelde zaken - behoudens de in artikel 17, lid 2 —
sub c en d bedoelde luifels - mogen niet worden aangebracht direct boven de op
de begane grond gelegen entrees van de woningen. Bedoelde installaties en ———
werken op het dak van het gebouw (waaronder niet begrepen kabels, leidingen —
en bedradingen, alsmede bevestigingsvoorzieningen) dienen minimaal op een —

- zodanige afstand van de rand van het dak geplaatst te worden, dat deze vanaf —
het openbare gebied en/of de zichttuinen niet aanmerkelijk zichtbaar zijn. —
Vanwege de bewoonbaarheid van de privé gedeelten onder het dak waarop —
bedoelde installaties en werken worden aangebracht mogen bedoelde —
installaties en werken geen onredelijke geluidsoverlast opleveren. Indien nodig —
dienen - door en voor rekening en risico van de eigenaar(s) casu quo —
gebruiker(s) van bedoelde installaties - bedoelde installaties en werken zodanig —
geïsoleerd te worden dat deze geen onredelijke geluidsoverlast meer opleveren.
Onder 'onredelijke geluidsoverlast' wordt verstaan: een geluidsniveau dat hoger —
is dan volgens het Bouwbesluit (ten tijde van de splitsing in —
appartementenrechten) in een woning is toegestaan. —
Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. —
In dit lid wordt onder 'dak' en/of 'daken' niet begrepen de in artikel 20, tweede —
lid, sub b, bedoelde zichttuin. Voorts mogen de in dit lid bedoelde zaken niet —
worden aangebracht boven de onderzijde van de buitenruimten en de kozijnen —
van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woningen. —
Onder de in dit lid genoemde '(schotel)antennes' zijn enkel begrepen —
(schotel)antennes ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de —
commerciële ruimten, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het —
ontvangen en uitzenden van signalen ten behoeve van radio en —
beveiligingssystemen. De rechten en plichten als vermeld in dit lid houden niet —
in de bevoegdheid tot het exploiteren van (schotel)antennes. —
- c. De onder a. en b. bedoelde naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, —
zonweringen, vlaggen, spandoeken, lichtbakken, luchtbehandeling- en —
koelinstallaties, schijnwerpers, (schotel)antennes, luifels en dergelijke mogen —
geen onredelijke hinder toebrengen aan het woongenot van de bewoners van —
de woningen, waaronder begrepen - doch niet beperkt tot - het hinderlijk (naar —
boven) verspreiden van uitstralend of knipperend licht. —
- d. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementenrecht met indices 1, 2, 3 en 4 —
zullen voor de uitoefening van het onder a. en b. bedoelde rechten nimmer een —
vergoeding verschuldigd zijn aan elkaar, noch aan de eigenaars/gebruikers van —

de appartementsrechten met indices 5 tot en met 14 of aan enige andere direct –
belanghebbende; _____

- e. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is de eigenaar van het _____
appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) bevoegd, zonder _____
toestemming van de vergadering, aan de gevels van het gebouw _____
bevestigingspunten en -materialen voor straatverlichting - al dan niet aan _____
tuidraden - aan te brengen, (in eigendom of anderszins) te hebben en te _____
(onder)houden, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, kabels en _____
leidingen, zulks voor eigen rekening en risico. _____

Artikel 23 _____

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

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

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

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij —
dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan
twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede—
lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel——
scheidingsvloer(en) verlenen. —————

4. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars van de appartementsrechten —
met de indices 1 en 2 (parkeergarage) alsmede 3 en 4 (commerciële ruimten) ———
afzonderlijk gerechtigd hun privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de —
eisen des tijds. Daaronder is in ieder geval begrepen de hierna in lid 5 vermelde ———
bevoegdheid. —————

5. In afwijking van het in dit artikel bepaalde, alsmede het in het eerste lid van artikel 22
bepaalde, zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 en 4———
(commerciële ruimten) afzonderlijk bevoegd de buitengevels van hun privé gedeelten
geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en hun privé gedeelten
te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond gelegen gebouw dan wel —
een privé gedeelte dat behoort tot een appartementsrecht in een (te eniger tijd) ———
naast het gebouw gelegen gebouw. —————

Deze bevoegdheid eindigt zodra het betreffende appartementsrecht met index 3 ———
casu quo index 4 en vorenbedoeld naastgelegen perceel grond of appartementsrecht
niet langer middellijke of onmiddellijk eigendom is van één en dezelfde eigenaar, in —
welk geval de betreffende eigenaar of diens rechtsopvolger gehouden is de———
begrenzing van zijn privé gedeelte te brengen in een toestand overeenkomstig de bij —
de akte behorende splitsingstekening door het herplaatsen van vorenbedoelde ———
buitengevels in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering. —————
Zowel de betreffende eigenaar als diens rechtsopvolger is hoofdelijk aansprakelijk —
voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. —————

6. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 en 4 (commerciële ruimten) mogen elk, zonder toestemming van het bestuur, dragende wanden/muren in hun privé gedeelten wijzigen of aanbrengen/verwijderen, tenzij door deze wijziging/verandering gevaar ontstaat ten aanzien van de bouwconstructie dan wel schade ontstaat aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan het andere privé gedeelte.

Artikel 23A.

1. In afwijking van het bepaalde in artikelen 22, leden 1 en 2, en artikel 23, lid 1, is de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van werken als onderdeel van de openbare ruimten, de openbare ruimten in te richten en wijzigingen aan te brengen aan die werken en inrichting, mits hij ervoor zorg draagt dat die werken en inrichting of wijzigingen daaraan geen schade zullen veroorzaken aan het gedeelte van het gebouw dat aanwezig is onder of naast die werken of inrichting, noch op ander wijze schade of lekkage zal veroorzaken aan het gebouw.
2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) is verplicht passende maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het plaatsen van verkeersborden, (al dan niet wegneembare) paaltjes of hekken, om te voorkomen dat de openbare ruimten:
- a. zwaarder worden belast dan de onderliggende constructie van het gebouw toestaat, zijnde een maximale belasting overeenkomend met 'verkeersklasse 45' zoals omschreven in NEN 6702 Belasting en vervormingen 1991; of
 - b. worden gebruikt door ongeautoriseerd verkeer.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken—————
overeenkomstig de bestemming, te weten:—————
 - a. voor de appartementsrechten met de indices 1 en 2: respectievelijk—————
stallingsruimten en parkeerplaatsen voor personenauto's, bestelauto's of ———
kleinere voertuigen, alsmede van motoren;—————
 - b. voor de appartementsrechten met de indices 3 en 4: gebruik als commerciële ———
ruimten, inclusief winkel- en kantoorruimten, met opslag-/voorraadruimten;—————
 - c. de appartementsrechten met indices 5 tot en met 12: gebruik als woningen met ———
buitenruimten, bergingen voor privé doeleinden en verder aanbehoren; handel, —
nering of bedrijf mag niet worden uitgeoefend in een woning of berging; de tot —
fietsenstalling bestemde ruimten mogen worden gebruikt voor de stalling van —
fietsen, brom- en snorfietsen daaronder begrepen; —————
 - d. het appartementsrecht met index 13: openbare ruimte in de ruimste zin des ———
woords;—————
 - e. het appartementsrecht met index 14: bergingen in de ruimste zin des woords, —
opslagruimte en magazijn daaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen. ———
2.
 - a. Het is toegestaan, mits met in achtneming van de gemeentelijke bepalingen en —
de bepalingen in dit reglement terzake, mede een kantoor- of beroepsruimte —
voor eigen gebruik in een woning te hebben. —————
 - b. De privé bergingen behorende tot de appartementsrechten met de indices 5 tot —
en met 12 (woningen) mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen —
door iemand die ook het gebruik van een woning heeft. Voor wat betreft het —
appartementsrecht met index 10 geldt dat één berging aangewend mag worden —
voor gemeenschappelijk gebruik, dan wel voor het gebruik door iemand die niet —
het gebruik van een woning heeft. In dat laatste geval is voorafgaande ———
toestemming van het bestuur van de betreffende ondervereniging nodig. ———
 - c. Een eigenaar of gebruiker van een woning mag slechts één privé berging ———
gebruiken. Het is niet toegestaan de bij de woningen behorende bergingen als —
opslagruimte voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken. —————
 - d. Het is niet toegestaan elektra-aansluitingen welke voorkomen in de bij de ———
woningen behorende bergingen anders aan te wenden dan voor verlichting. Met

- name is het niet toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, gereedschap of andere (elektrische) apparatuur daarop aan te sluiten. _____
- e. Het is in de woningen niet toegestaan afzuigkappen en/of aan- en afvoeren van – droogmachines en/of andere machines aan te sluiten op kanalen die daarvoor — niet bestemd zijn. Met name is het niet toegestaan om afzuigkappen en/of — afvoeren met een geforceerde (bijvoorbeeld gemotoriseerde) luchtafvoer aan te sluiten op de (mechanische) ventilatievoorzieningen. _____
- f. Een hal of opgang behorende tot een privé gedeelte mag niet worden gebruikt — als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden. _____
- g. De privé gedeelten mogen niet zwaarder worden belast dan is vermeld op de in – artikel 16, lid 3, bedoelde tekening, welke tekening - na schriftelijke aanvraag, — met een door het bestuur vast te stellen aanzegtermijn - is in te zien casu quo te verkrijgen bij het bestuur dan wel de beheerder. _____

Een gebruik dat afwijkt van vorenstaande is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. _____

3. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de — privé gedeelten nader worden geregeld, met uitzondering van het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten). _____
4. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de — bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met — inachtneming van de bepalingen in dit reglement. _____
5. Het bepaalde in artikel 23A is van overeenkomstige toepassing op de privé gedeelten — van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten). _____

Artikel 26 _____

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te — zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Zogenaamde 'harde' – vloerbedekking is slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat — deze vloerbedekking niet rechtstreeks in contact staat met de ondervloer en/of de — wanden en voorts zodanig dat een contactsgeluidsisolatie van 'lco' tien decibel of — meer gewaarborgd wordt. Bij huishoudelijk reglement of door de vergadering kan — deze norm worden aangepast, waarbij als uitgangspunt geldt dat geen onredelijke —

hinder mag ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Deze bepaling geldt niet voor de parkeergarages, de fietsenstallingen, de bergingen, de commerciële ruimten, de expeditieruimten, de bij de woningen behorende bergingen en natten, de openbare ruimten, alsmede de woningen en ruimten waaronder zich geen andere woning bevindt.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en/of de oplevering van het gebouw dienen te worden geduld, waaronder mede - doch geenszins uitsluitend - begrepen de situatie als bedoeld in artikel 29, lid 1, sub b.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder f.

De eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 12 zijn verplicht er voor te zorgdragen dat de ramen van de woningen op de voor de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de index 3 en 4 (commerciële

ruimten) minst bezwaarlijke wijze worden gewassen. _____

De eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 12 (woningen) zijn verplicht er voor zorg te dragen dat het onderhoud aan de _____

(onderzijde) van de galerijen en gevels op de voor de eigenaars/gebruikers van de _____ appartementsrechten met de indices 3 en 4 minst bezwaarlijke wijze geschiedt. _____

Indien voor dat onderhoud speciale maatregelen nodig zijn, zoals een speciale kraan – of steiger, dient voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met _____ indices 5 tot en met 12 eventueel daardoor optredende schade te worden hersteld. _____

Voorts dienen de eigenaars van de appartementrechten met de indices 3 en 4 vóór _____ aanvang van de werkzaamheden toestemming te hebben verleend voor het treffen _____ van vorenbedoelde speciale maatregelen. _____

De eigenaars van de appartementrechten met de indices 3 en 4 zullen niet op _____ onredelijke gronden weigeren deze toestemming te verlenen. _____

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. _____
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé _____ gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de _____ gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte _____ naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar _____ en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. _____ Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere _____ appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. Geen toestemming als _____ hiervoor bedoeld is vereist voor onderhoud aan schachten. _____
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé – terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals _____ betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De _____ desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als _____ hiervoor in het derde lid is bepaald. _____
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur _____ aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit _____

voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. _____

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken —
eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van —
artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het —
bestuur zorg voor de reparatie. _____
7. a. Onder de tuinen die zijn gelegen op de daken van de commerciële ruimten, —
onder de buitenruimten die behoren tot de privé gedeelten van de —
appartementenrechten met de indices 8 en 11, onder de galerijen, alsmede onder
de openbare ruimten van het appartementsrecht met index 13 (openbare —
ruimten), zal een waterkerende laag ter bescherming van de commerciële —
ruimten en de parkeergarages worden aangebracht. _____
- b. In verband met het bepaalde sub a. zijn de eigenaars/gebruikers van de —
appartementenrechten met de indices 5 tot en met 13 - ieder voorzover zij —
daarop invloed hebben - verplicht er zorg voor te dragen dat bij het gebruik —
(onderhoud) en inspectie van de tuinen, de buitenruimten en de openbare —
ruimten geen schade wordt veroorzaakt aan de waterkerende laag. Ook is het —
de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de indices 5 tot en —
met 13 verboden bij de inrichting, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing
van de tuinen, buitenruimten en openbare ruimten de werking van het afschot —
van het onderliggende dak te wijzigen. _____
Aangezien de privé gedeelten van het appartementsrecht met index 13 —
openbare ruimten betreffen is de invloed van de eigenaar van dat —
appartementenrecht beperkter. Die betreffende eigenaar zal trachten te —
voorkomen dat gebruikers van de openbare ruimten handelen in overtreding —
van het in dit artikel bepaalde, zulks voorzover hij daar redelijkerwijs invloed op —
kan hebben. _____
- c. Herstel, vervanging en vernieuwing van (een gedeelte van) de waterkerende —
laag is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) die —
waterkerende laag bevindende beplantingen, werken en voorzieningen zullen —
zijn verwijderd, waartoe de desbetreffende eigenaars/gebruikers jegens elkaar —
verplicht zijn. _____

- d. Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen —————
expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) de waterkerende laag dient te —
worden vervangen, dan maakt het bestuur – al dan niet op verzoek van de ———
betreffende eigenaar van de appartementsrechten met de indices 1, 2, 3 en 4 – –
dit ten minste drie (3) maanden vóór het tijdstip van de noodzakelijke —————
vervanging schriftelijk kenbaar aan de eigenaars van de appartementsrechten —
met indices 5 tot en met 13. —————
- e. In de situatie als hiervoor sub d. bedoeld dragen de eigenaars van de —————
appartementsrechten met indices 5 tot en met 12, voordat vervanging van (een –
gedeelte van) de waterkerende laag onder de tuinen, buitenruimten, galerijen —
en de openbare ruimten zal plaatsvinden, er zorg voor dat voor hun —————
gezamenlijke rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor vervanging in –
aanmerking komende gedeelte van) een waterkerende laag bevindende ———
beplantingen, werken en voorzieningen zijn verwijderd uiterlijk op het sub d. —
bedoelde tijdstip van de noodzakelijke vervanging, opdat het bestuur de ———
waterkerende laag (op het betreffende gedeelte) kan laten vervangen. ———
Voor de verwijdering van bedoelde beplantingen, werken en voorzieningen op —
en boven de privé gedeelten van het appartementsrecht met index 13 —————
(openbare ruimten) geldt dat die verwijdering geschiedt voor rekening en risico –
van degene ten behoeve van wie de verwijdering plaatsvindt. Van bedoelde —
verwijdering dient zo tijdig mogelijk schriftelijk melding te worden gemaakt aan –
de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten). ———
- f. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 13, het —
bestuur en de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2, 3 en —
4, zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de sub b. bedoelde —
werkzaamheden binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de —————
desbetreffende eigenaars en het bestuur minst bezwarende wijze en in overleg –
met de eigenaars en het bestuur plaatsvinden. —————
- g. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde, hebben de eigenaars van de —
appartementsrechten met de indices 1, 2, 3 en 4, indien daar naar hun mening —
aanleiding toe is, elk de bevoegdheid om onmiddellijk, derhalve zonder —————

voorafgaande toestemming van het bestuur of andere eigenaars, de _____ waterkerende laag (ook via de bovengelegen tuinen en/of openbare ruimten) te inspecteren en al die maatregelen te treffen die nodig zijn om te voorkomen dat ten gevolge van een noodsituatie het gebruik casu quo de bedrijfsvoering van de eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten welke behoren tot de _____ appartementsrechten met de indices 1, 2, 3 en 4 in gevaar komt of wordt _____ belemmerd (voor wat betreft het gebruik casu quo de bedrijfsvoering van de _____ appartementsrechten met de indices 1 en 2: ernstig wordt belemmerd). Van een noodsituatie als hiervoor bedoeld is in ieder geval sprake wanneer ten gevolge van schade of mankementen lekkage van de waterkerende laag ontstaat. In _____ verband met vorenstaande dient de waterkerende laag zo goed en spoedig _____ mogelijk bereikbaar te zijn, onverminderd het toegestane gebruik en de functie van de daarboven gelegen ruimten. _____

Artikel 29 _____

1. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische _____ installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken _____ als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. _____
b. Voorzover niet vallende onder de werking van lid 1.a van dit artikel: _____ Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en/of de oplevering van het _____ gebouw dienen te worden geduld, waaronder uitdrukkelijk mede - doch niet _____ uitsluitend - begrepen de aanwezigheid van kabels, leidingen, buizen, schachten, bedradingen en dergelijke in en bij de tot berging bestemde gedeelten van het _____ gebouw. _____
2. De eigenaars en gebruikers moeten gedogen dat de overige eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten in het gebouw in geval van nood vluchten door de _____ gemeenschappelijke gedeelten, alsmede door die privé gedeelten die daartoe _____ aangewezen zijn blijkens een eventueel door/namens het bestuur of de beheerder _____ op te stellen en door de brandweer goed te keuren vluchtplan. _____
3. De eigenaars en gebruikers dienen ervoor zorg te dragen dat de deuren, afsluitingen en toegangen tot de vluchtroutes in het gebouw - in geval van noodsituaties casu quo calamiteiten - te openen zijn zonder sleutel en/of toegangscode. _____

4. De eigenaars van de appartementsrechten 1 en 2 (parkeergarage) en de door hen — aan te wijzen beheerders moeten gedogen dat de eigenaar van het — appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten) en door hem/hen in te — schakelen derden komen en gaan door de privé gedeelten van de — appartementsrechten met de indices 1 en 2, zulks ten behoeve van ondermeer het — verrichten van (onderhouds)werkzaamheden aan de boombakken in de — parkeergarages, de daarin aangebrachte beplantingen en het legen en reinigen van — de zich aldaar bevindende vuilcontainers. —
5. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 12 en index — 14 dienen de in, bij, aan, op en boven het gebouw van overheidswege aan te brengen openbare voorzieningen (waaronder mede begrepen - doch niet uitsluitend - — lichtarmaturen, straatnaamborden, verkeersborden, verwijzingsborden en dergelijke) te gedogen. —

Artikel 30 —

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

Artikel 31 —

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte — voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze 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 huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, — het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en — schuren. —

2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt—
en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen—
worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende—
dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, —————
plafonds en daken. —————
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden —————
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog —
het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat —
de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. —————
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de —
tuin 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, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en —
dergelijke in de tuin te plaatsen. —————
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren —
planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het —
laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. —————

Artikel 32 —————

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen
kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. —————

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke —
gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. —————

Artikel 33 —————

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader —
worden geregeld. —————

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte —————

Artikel 34 —————

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé —
gedeelte. —————
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte—

in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend —
persoon bij zich te doen inwonen. —

3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het —
in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing. —

1 Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker —
Artikel 35 —

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door —
een ander laten uitoefenen, mits hij aan die ander oplegt dat die ander de bepalingen
van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele —
regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover —
die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. —
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in—
de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé
gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten —
en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in
gebruik wordt gegeven. Op verzoek van het bestuur dient de betreffende eigenaar —
aan te tonen dat aan vorenstaande is voldaan. —
2. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op —
besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk —
vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in —
strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het —
Burgerlijk Wetboek is van toepassing. —
3. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement —
of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld —
in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen, mits de gebruiker —
zich als zodanig schriftelijk bij het bestuur heeft aangemeld. —
4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de —
eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en —
voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de —
gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de —
eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen —

worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. —

Artikel 36 —

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. —
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken-eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door — het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige — lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit — hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn — dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van — het desbetreffende privé gedeelte. —
3. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of — bedrijfstakingpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van het Besluit — fondsen en spaarregelingen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend — dergelijke fondsen participeren en/of een woningcorporatie, eigenaar(s) is (zijn) van — één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in het eerste lid niet van — toepassing voor de gebruiker(s) van aan die fondsen of die stichting toebehorende — appartementsrecht(en). —

Artikel 37 —

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet — betrokken wordt door iemand die de in artikel 35, eerste lid, bedoelde verklaring niet op de in dat lid vermelde wijze geaccepteerd heeft. —
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring geaccepteerd te hebben — of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke — gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. —
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het — bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van — het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot —

ontruiming. _____

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot _____
ontruiming heeft aangemaand. _____

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke _____
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. _____

Artikel 38 _____

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die _____
zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. _____

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte _____

Artikel 39 _____

Het in dit artikel 39 bepaalde is niet van toepassing op de eigenaar en de gebruikers van _____
het appartementsrecht met index 13 (openbare ruimten). _____

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

De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

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

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook

toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik- en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. _____

Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. _____

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. _____
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. _____
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. _____
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. _____
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. _____

7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid — bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de — notaris te verlangen. —
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage — verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. —
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter — dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. —
10. a. Indien een eigenaar van een (te formeren) onderappartementsrecht met — bestemming stallingsruimte- een zodanig onderappartementsrecht verder ook — te noemen: 'stallingsruimte' - die tevens eigenaar is van een — onderappartementsrecht rechtgevende op een woning te eniger tijd wenst over — te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van die stallingsruimte aan een — ander dan aan degene aan wie hij tegelijkertijd zijn onderappartementsrecht — rechtgevende op een woning geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, dan — wel in andere gevallen waarin een eigenaar zijn stallingsruimte (geheel dan wel — gedeeltelijk) afzonderlijk wenst te verkopen, vestiging van enig zakelijk of — beperkt genotsrecht daaronder begrepen, dan is hij verplicht de desbetreffende — stallingsruimte te koop aan te bieden aan het bestuur en daarvoor zal het — navolgende gelden. —
 - b. De betreffende eigenaar moet van de voorgenomen vervreemding van de — stallingsruimte, vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht daaronder — begrepen, kennis geven aan het bestuur. Deze kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop aan de gezamenlijke eigenaars en de vereniging. Het bestuur zal de — gedane aanbieding binnen één (1) week kenbaar maken aan de eigenaars van — een onderappartementsrecht rechtgevende op een woning, zulks op een door — het bestuur vast te stellen wijze. —
 - c. Indien de vereniging dan wel een door de vereniging of de vergadering — aangewezen andere eigenaar van een onderappartementsrecht rechtgevende — op het gebruik van een woning de stallingsruimte wenst over te nemen, geeft hij daarvan binnen drie (3) weken na ontvangst van het aanbod kennis aan de — betreffende eigenaar. —

- d. De prijs waartegen de stallingsruimte wordt verkocht, wordt in onderling ——— overleg tussen partijen vastgesteld. Indien partijen niet binnen één maand na ——— ontvangst van de kennisgeving tot overeenstemming komen, wordt de prijs op ——— basis van de vrije verkoopwaarde bepaald door drie makelaars, welke worden ——— benoemd in onderling overleg of bij gebreke van overeenstemming door de ——— rechtbank te Eindhoven, afdeling kanton. ———
 - e. De makelaars zijn gerechtigd tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan ——— kennisneming voor de te betalen prijs dienstig is. ———
 - f. De kosten van de makelaars zullen door partijen gelijkelijk worden gedragen. ———
 - g. De makelaars delen hun beslissing omtrent de vaststelling van de prijs zo ——— spoedig mogelijk mede aan partijen. ———
 - h. Na vaststelling van de prijs door de makelaars is de vereniging casu quo de door ——— de vergadering aangewezen andere eigenaar bevoegd zich terug te trekken, in ——— welk geval de eigenaar het recht heeft de stallingsruimte te verkopen aan een ——— derde, doch niet voor een lagere prijs en/of onder minder zware condities dan ——— aan de vereniging casu quo andere eigenaar genoemd en binnen een periode ——— van zes maanden, waarna het hiervoor bepaalde opnieuw van toepassing is. ———
 - i. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij ——— aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling. ———
 - j. De levering vindt plaats op de termijn die het bestuur bepaalt doch ten laatste ——— twee maanden na het vaststellen van de koopprijs. ———
 - k. Bij niet-, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van één of meer verplichtingen, — voortvloeiende uit het in dit lid bepaalde, is de nalatige in verzuim en is hij ——— aansprakelijk voor alle schade met kosten en renten die daaruit voor de andere ——— eigenaar voortvloeien. ———
- Bestaat de niet-nakoming uit het in strijd met dit lid vervreemden van de ——— stallingsruimte, vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht daaronder ——— begrepen, zonder dat de hiervoor overeengekomen procedure in acht is ——— genomen, dan verbeurt de nalatige bovendien ten behoeve van de vereniging ——— een terstond en zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete gelijk aan ———

- tweemaal de waarde van de door hem in strijd met het in dit lid vervreemde stallingsruimte ten tijde van die vervreemding (waarbij onder waarde is te verstaan: de waarde in het economische verkeer, welke evenwel geacht zal worden tenminste gelijk te zijn aan de tegenprestatie bij die vervreemding).
- l. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- m. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien een stallingsruimte wordt vervreemd aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend onderappartementsrecht met bestemming woning, danwel indien een gelijktijdig met een tot het gebouw behorend onderappartementsrecht met bestemming woning aan dezelfde derde wordt vervreemd.
- n. Indien een eigenaar een onderappartementsrecht met bestemming stallingsruimte tezamen met een tot het gebouw behorend appartementsrecht met bestemming woning in eigendom heeft, is hij - behoudens na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur - niet gerechtigd na vervreemding van het onderappartementsrecht met bestemming woning, het onderappartementsrecht met bestemming stallingsruimte in eigendom te behouden en is hij verplicht deze te koop aan te bieden op de wijze als in dit lid is omschreven. Enkel indien bedoelde eigenaar aan zijn in dit artikel vermelde verplichtingen heeft voldaan en dat vaststaat dat er geen gegadigden zijn voor zijn stallingsruimte(n), is hij gerechtigd de stallingsruimte(n) te behouden. Bij latere vervreemding geldt onverminderd het in dit artikel bepaalde.
- o. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing bij vervreemding door de eerste eigenaar van een onderappartementsrecht met bestemming stallingsruimte, voorzover deze zal ontstaan door ondersplitsing van het appartementsrecht met index 1, zijnde de statutair te Utrecht gevestigde naamloze vennootschap ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.
- p. Bij de toepassing van vorenstaande wordt als (een appartementsrecht rechtgevend op) een woning mede aangemerkt een woning die geen deel uitmaakt van het gebouw, doch wel van het nieuwbouwproject 'Meerrijk', waarvan het gebouw deel uitmaakt. Voor een eigenaar van een stallingsruimte

met een zodanige woning geldt derhalve zoveel mogelijk hetzelfde als voor een –
eigenaar van een stallingsruimte en een appartementsrecht rechtgevend op —
een woning in het gebouw. Onder vorenstaande is met name - doch niet —
uitsluitend - begrepen de aanbiedingsverplichting als vermeld in lid a. en de —
verplichting van het bestuur om aanbiedingen op de in lid b. bedoelde wijze —
kenbaar te maken, alsmede het bepaalde in lid m. —

L. Overtredingen

Artikel 41

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

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het —
reglement. —

2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars Eindhoven - Meerrijk Anthony—
Fokker en Albert Plesman Hoofdsplitsing". —————
De vereniging is gevestigd te Eindhoven, doch kan elders kantoor houden. —————
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het —————
behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. —————
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander —
registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor —
(een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht —
dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat —————
appartementsrecht/registergoed. —————
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, —
alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. —————

Artikel 43 —————

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

Artikel 44 —————

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de —
vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. —————

II. De vergadering —————

Artikel 45 —————

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Eindhoven —
of Utrecht op een door het bestuur vast te stellen plaats. —————
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering —

gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in _____
overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter _____
vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering—
zijn jaarverslag uit. _____

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van _____
commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal _____
eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks —
schriftelijk verzoekt aan het bestuur. _____
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt _____
bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie —
weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd —
zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. _____
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. 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. _____
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet
de vergadering zelf in haar leiding. _____
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van _____
voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd —
zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel _____
huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter —
voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. _____
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste —
vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend —
en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van —
het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de _____
opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de —
vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij—
schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd _____
onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht _____

onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. _____

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

Artikel 46 _____

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

Artikel 47 _____

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. _____
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijfenzestigduizend driehonderd een (65.301) _____
De eigenaar van het appartementsrecht met index 14 (openbare ruimten) brengt één (1) stem uit. De andere eigenaars brengen de overige vijfenzestigduizend driehonderd (65.300) stemmen uit, en wel overeenkomstig de in artikel 8, eerste lid, vermelde tellers van de breukdelen die hun respectieve appartementsrechten uitmaken in de gemeenschap. _____
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. _____
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen _____

stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge —
stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. —

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

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. —

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de —
vergadering het woord te voeren. —

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

Artikel 48 —

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

Artikel 49 —

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

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of —
een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. —

Artikel 50 —

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

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

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

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

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

Artikel 51 ———

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

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

Artikel 52 ———

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk. De vergadering beslist over de kleur van dat gedeelte van het binnenwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. Indien het buitenverfwerk betrekking heeft op gedeelten en zaken die niet tot de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend beslist de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht over de kleur van het buitenverfwerk, met dien verstande dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 (commerciële ruimte) een instemmingsrecht heeft ten aanzien van de kleur van bedoeld buitenverfwerk aan de buitengevels welke behoren tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 8 (woningen), terwijl eigenaar van het appartementsrecht met index 4 (commerciële ruimte) een instemmingsrecht heeft ten aanzien van de kleur van bedoeld buitenverfwerk aan de buitengevels welke behoren tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 12 (woningen). Deze instemming zal niet worden onthouden bij het gebruik van een voor de directe omgeving gangbare kleur, te weten de kleurstelling van het complex Meerrijk te Eindhoven.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. —
5. Besluiten door de vergadering tot: —
- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud —
vallende uitgaven; —
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; —
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de
vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; —
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde —
van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars—
tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal —
aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van —
overeenkomstige toepassing. —
- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde —
maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden—
genomen. —
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering —
worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken —
na de eerste. —
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de —
komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze —
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde —
meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter —
vergadering kan worden uitgebracht. —
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid —
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra —
(voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars —
kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden —
wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging —
gereserveerd zijn. —
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing —
of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken —

van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. _____

9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke _____ verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het _____ bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden _____ opgenomen in het huishoudelijk reglement. _____
10. De beslissingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel over het beheer _____ en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke _____ zaken waarvan de daarmee verband houdende kosten voor rekening van twee of _____ meer eigenaars komen, komt toe aan die twee of meer betreffende eigenaars. In _____ dat geval zullen de eigenaars van de overige appartementsrechten ieder één (1) _____ stem kunnen uitbrengen en de twee of meer betreffende eigenaars de overige _____ stemmen van het totaal aantal van de vijfenzestigduizend driehonderd een _____ (65.301) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de _____ breukdelen als bedoeld in artikel 8, eerste lid. _____

III. Het bestuur _____

Artikel 53 _____

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. _____ Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. _____ Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een _____ voorzitter, een secretaris en een penningmeester. _____ Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. _____ Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot _____ splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). _____
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in _____ de kadastrale registers. _____
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij _____ kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. _____ Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging _____ voorzien. _____
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het _____

- bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de _____
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De _____
vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. _____
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en _____
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van _____
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en
het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te _____
stellen bedrag te boven gaande. _____
- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het –
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. _____
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur _____
hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het _____
voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering –
vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. _____
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een _____
bestuurder dat wenst. _____
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf _____
dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid _____
van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders _____
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste
lid is van toepassing; _____
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle _____
bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte _____
termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders _____
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten _____
waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de _____

rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen —
waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn—
direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of —
verplichtingen worden kwijtgescholden. —

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

Artikel 54 —

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

Artikel 55 —

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

Artikel 56 —

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan
het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle —
uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het —
verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het —
bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de —
voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. —
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen —
aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de—
voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. —

IV. Raad van commissarissen en commissies —

Artikel 57 —

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval —
het volgende geldt. —
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. —
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. —
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een —
voorzitter en een secretaris. —
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij
kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. —
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging—
voorzien. —
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. —
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie —
van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van —
de vereniging. —
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk —
reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, —
toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de —
vereniging. —
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo —
dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. —
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste —
inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en —
andere gegevensdragers van de vereniging. —
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo —
dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. —
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig—
te zijn. —
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: —
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf —
dagen; —
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; —

- c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van —
stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen —
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste —
lid is van toepassing; —
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle —
commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte —
termijn heeft plaatsgevonden; —
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle —
commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. —
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden —
notulen gemaakt. —

Artikel 58 —

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun —
taakomschrijving. —
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een —
kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de —
commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter —
van de vergadering. —

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de —
vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie —
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. —

N. Huishoudelijk Reglement —

Artikel 59 —

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de —
volgende onderwerpen: —
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke —
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; —
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; —
 - c. de orde van de vergadering; —

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

O. Wijziging van de akte _____

Artikel 60 _____

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. _____
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit – _____

dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal –
stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. _____

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

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging _____

Artikel 61 _____

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan _____
uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de _____
artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. _____

In geval na opheffing van de splitsing meerdere eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor –
ontstane gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun –
kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen –

die mede-eigenaars, worden verdeeld in de verhouding waarin de appartementsrechten — laatstelijk voor de splitsing waren verzekerd ten opzichte van het totale bedrag van de — verzekerde appartementsrechten. —

Q. Geschillenbeslechting —

Artikel 62 —

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

R. Slotbepaling —

Artikel 63 —

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. —

S. Indexclausule —

Artikel 64. —

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met uitzondering van — het in artikel 15, lid 5, bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast — aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging — van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd — vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is — geschied (B) en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd — vóór de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). ($A \times B/C$ is — het nieuwe bedrag). —

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de — Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of — voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, op — basis van tweeduizend acht is honderd ($2008=100$). —

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van — dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van — consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer recente tijdsbasis

dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na —
koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. —

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de —
Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of —
voortgezet. —

Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de —
in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander —
vergelijkbare prijsindex. —

T. Overgangsbepaling —

Artikel 65. —

Het eerste boekjaar vangt aan de eerste maand, volgende op de maand waarin de —
appartementsrechten zich niet alle meer in één hand bevinden en eindigt op —
éénendertig december daarop volgend. —

H. BENOEMING EERSTE BESTUURDER —

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben —
vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde —
vereniging van eigenaars te benoemen. —

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze —
akte vermelde document, is mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE, —

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, —
om zeventien uur en zeventien minuten. —

Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en —
heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de —
gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant —
verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en —
op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en —
onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend. —

(Volgt ondertekening)



VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 21 januari 2010

mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris