

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

MEERRIJK TE EINDHOVEN - BLOK B2

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hugo Henrik Harleman, notaris gevestigd te Amsterdam:

@,

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) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MRP Development B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30042265;

MRP Development B.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**' -, bestemd om bebouwd te worden met een gebouw omvattende woningen en bergingen, plaatselijk bekend **Meerring 36 tot en met 76 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummer 1869, groot vijf are en vijfendertig centiare, aan welk perceel voorlopige grenzen en oppervlakte is toegekend.

De gerechtigde (destijds genaamd: ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.) verkreeg de eigendom van het terrein door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig juni tweeduizend vijftien in register 4, deel 66396, nummer 93, van een afschrift van een akte van levering die op diezelfde dag is verleden voor een waarnemer van mij, notaris, welke akte is gerectificeerd bij proces verbaal op twaalf november tweeduizend vijftien verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op dertien november daarna in register 4, deel 67185, nummer 116.

Nadien is gemelde naamloze vennootschap, bij akte van statutenwijziging en omzetting op zesentwintig mei tweeduizend zestien verleden voor mr. O.W.J. Hoefnagels, notaris te

Amsterdam, omgezet in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarbij tevens de naam is gewijzigd in MRP Development B.V. Te dezen wordt verwezen naar een verklaring welke op twaalf juli tweeduizend zestien is afgegeven door genoemde notaris Hoefnagels, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op dertien juli daarna in register 4, deel 68644, nummer 136.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het terrein bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering onder voorbehoud van een recht van opstal, welke op zeventien december tweeduizend negen is verleden mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien december daarna in register 4, deel 57633, nummer 10. In die akte werden ondermeer erfdienstbaarheden gevestigd met betrekking tot nieuwbouwproject 'Meerrijk', waarin het terrein - bij de gerechtigde bekend als 'Blok B2' - is betrokken.

In gemelde akte komt ondermeer het navolgende voor, 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 meerdere bouwfasen, te weten de onderhavige bouwfase (hierna: **'fase 1'**) en de latere fasen (hierna: **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 complex - hierna te noemen: **het 'complex'** -, welk complex op het verkochte zal worden gesticht. Na afbouw zal het complex ondermeer bestaan uit parkeergarages, 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.*

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.

Teneinde de situatie zoals die na realisatie van het nieuwbouwproject zal bestaan te formaliseren wensen partijen erfdiensbaarheden te vestigen, waaraan zij bij deze

uitvoering geven.

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 fasen 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 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 waterdrukssystemen, 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."

Voorts wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op negenentwintig juni tweeduizend vijftien verleden voor mij, notaris, gerectificeerd als voormeld, waarin

ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN"

enzovoorts

"Vestiging erfdienstbaarheden: gebouwen en werken op het verkochte

Bij deze worden gevestigd, onder de opschortende voorwaarde dat het verkochte niet meer geheel in één hand is (waaronder mede begrepen de situatie na verkaveling en vervreemding van een kavel), al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de op het verkochte geprojecteerde gebouwen zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gelegaliseerd, 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- en/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 verzwarende van de erfdienstbaarheden plaatsvindt.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen komen bij deze de navolgende verplichtingen overeen:

- 1. koper dient te dulden dat van overheidswege openbare voorzieningen worden aangebracht en worden gehouden op, boven en in (de gevel van) de op het verkochte te stichten gebouwen met aanbehoren. Onder bedoelde voorzieningen zijn mede - doch niet uitsluitend - begrepen lichtarmaturen met daarbij behorende bedradingen en voorzieningen, straatnaamborden, verkeersborden en verwijzingsborden en dergelijke.*
- 2. De in lid 1 omschreven verplichting zal als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de in lid 1 omschreven verplichting gebonden.*

VOORBEHOUDEN RECHT VAN OPSTAL STADSWARMTE/NUTSVOORZIENINGEN

Inleiding/stadswarmte en andere nutsvoorzieningen

De op het verkochte te stichten gebouwen zullen ondermeer worden aangesloten op 'stadswarmte'. Voorts worden die gebouwen 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 de gebouwen op de stadswarmte en de andere nutsvoorzieningen wordt/worden in het gebouw ruimte(n) bestemd tot technische ruimte(n), zulks ten behoeve van pompinstallaties, transformators en andere (technische) installaties en voorzieningen, terwijl in de gebouwen voorts bedradingen, buizen, kabels en leidingen zullen worden aangelegd in de daartoe bestemde schachten en ruimte(n). Thans staat nog niet vast welke ruimte(n) zal/zullen worden aangewezen als technische ruimte(n).

Vestiging recht van opstal

Koper 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 is bij deze akte geschied doordat verkoper zich bij de onderhavige levering van het verkochte het recht van opstal heeft voorbehouden. Zodra vaststaat welke partij de leveranties en het leidingbeheer zal verzorgen zal verkoper het recht van opstal overdragen aan die betreffende partij(en).

Opstalvoorwaarden

Op het onderhavige recht van opstal zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

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;*
- *eigenaar: de eigenaar(s) van de zaak waarop het recht van opstal is gevestigd, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummer 1739, 1866, 1868 en 1869, en de daarop geprojecteerde gebouwen en werken, behorende tot het nieuwbouwproject Meerrijk;*
- *gebouw: de op voormeld perceel geprojecteerde gebouwen en werken;*
- *ruimten: de (eventuele) ruimte(n) die bestemd is/zijn voor het gebruik door opstaller;*

- *opstallen: de pompinstallaties, transformators 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 eventuele splitsing(en) in appartementsrechten van het gebouw is het bestuur van de desbetreffende (hoofd)vereniging van eigenaars bevoegd als eigenaar - in de zin van de onderhavige opstalvoorwaarden - op te treden.

Indien en zodra partijen vaststellen dat er ruimten bestemd zijn/worden voor het gebruik door opstaller, dan zullen opstaller en eigenaar (na eventuele splitsing(en) in appartementsrechten van het gebouw derhalve: opstaller en het bestuur van de desbetreffende (hoofd)vereniging(en) van eigenaars) een tekening opstellen waarop die 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, transformators 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 opstallen, 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 'Meerrijk' waar het gebouw deel van uitmaakt.*
7. *Opstaller en eigenaar zijn gehouden tot overleg over de planning en voortgang van de bouw van het gebouw casu quo bedoeld 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 behoeve van het aanbrengen, installeren en/of inbouwen van de opstallen. Indien opstaller delen van het gebouw en/of de grond onder het gebouw 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 gebouw, inclusief eventuele wijzigingen, aanvullingen en/of revisies.*

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;**alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet, alsmede onverminderd bijzondere lasten en beperkingen welke zijn gevestigd in het nieuwbouwproject Meerrijk.*

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.*
4. *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 exploit 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 gebouw 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 gebouw 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."

In laatstgemelde leveringsakte werden tevens andere erfdienstbaarheden gevestigd, ondermeer betrekking hebbende op terrassen/vlonders. Die erfdienstbaarheden zijn niet geciteerd en vervangen door 'enzovoorts', zulks wegens een wijziging van de erfdienstbaarheid .

Terzake de tekst van de gewijzigde erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van wijziging erfdienstbaarheden, op @ verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op @ in register 4, deel @, nummer @, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

@[volgt gewijzigde tekst, met (voor wat betreft Blok B2) de navolgende strekking:

"Partijen wijzigen de bestaande erfdienstbaarheden, welke komt te luiden als volgt:

De erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten behoeve van elk van de percelen kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummers 1739 (Blok A1), 1866 en 1868 (Blok B2), en 1869 (Blok B2), en de daarop geprojecteerde gebouwen, als heersende erven, en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummers 1872 en 1870, als dienend erf.

De erfdienstbaarheden houden in de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de situatie waarin de op de heersende erven geprojecteerde gebouwen zich na realisatie zullen bevinden te dulden, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het bouwen, hebben en houden van gebouwen en werken in, op, onder, boven en over het dienende erf, bouwkundige vereniging daaronder mede begrepen, overeenkomstig de aan koper verleende casu quo nog te verlenen bouw- of omgevingsvergunning met betrekking tot de heersende erven.

Voorzover deze erfdienstbaarheden betrekking hebben op perceelnummer 1869 (Blok B2), geldt met betrekking tot bedoelde terrassen/vlonders met funderingen en aanbehoren het navolgende:

Onder deze erfdienstbaarheden zijn uitdrukkelijk - doch niet uitsluitend - begrepen de bij bedoeld gebouw B2 te realiseren tuinen/terrassen, welke op het dienende erf worden gerealiseerd.

Ter zake gelden de navolgende voorwaarden:

- a. De erfdienstbaarheden beperken niet de bevoegdheid van de eigenaar(s) van het dienende erf tot het uitvoeren van (onderhouds)werkzaamheden aan het dienende erf, ook indien die (onderhouds)werkzaamheden gepleegd worden aan, bij, onder of tussen gemelde terrassen/vlonders met funderingen en aanbehoren.*
- b. Indien het voor de uitvoering van de onder a. bedoelde werkzaamheden nodig is dat de terrassen/vlonders, al dan niet inclusief funderingen en aanbehoren, tijdelijk verwijderd worden, dan zijn de daarmee verband houdende kosten voor rekening en risico van de eigenaar(s) van het dienende erf.*
- c. De erfdienstbaarheden houden niet in de bevoegdheid van de eigenaar(s) van het heersende erf tot het aanbrengen en/of bevestigen van zaken en werken aan, onder of op de terrassen/vlonders, inclusief funderingen en aanbehoren.*
- d. In verband met het behoud van de aan het heersende erf grenzende waterpartij - waarboven de terrassen/vlonders zich bevinden en waarin de funderingen worden aangebracht -, mogen de eigenaar(s) van het heersende erf de leemlaag onder de waterpartij niet aantasten, in welke vorm of mate dan ook. Uitdrukkelijk is het hen niet toegestaan zaken en/of werken in de waterpartij en/of de leemlaag aan te brengen, dan wel de terrassen/vlonders uit te breiden."]*

C. VOorgenomen Splitsing in Appartementsrechten. Splitsingstekening

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad 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 40 de gedeelten van het gebouw 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 @ onder depotnummer @ blijktens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: @-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist. Terzake een bevestiging daarvan wordt verwezen naar een brief, de dato drieëntwintig november tweeduizend negen, van de gemeente Eindhoven, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met berging en buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 38 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met berging en buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 36 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 44 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 42 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;

5. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 40 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 52 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 50 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 48 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 46 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 60 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 58 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11;
12. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 56 te Eindhoven**, kadastraal

- bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12;
13. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 54 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 13;
 14. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 68 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 14;
 15. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 66 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 15;
 16. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 64 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 16;
 17. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 62 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 17;
 18. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 76 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 18;
 19. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 74 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 19;
 20. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw,

- met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 72 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 20;
21. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met buitenruimte, plaatselijk bekend als **Meerring 70 te Eindhoven**, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 21;
22. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 23;
24. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 24;
25. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 25;
26. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 26;

27. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 27;
28. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 28;
29. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 29;
30. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 30;
31. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 31;
32. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 32;
33. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het

- uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 33;
34. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 34;
35. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 35;
36. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 36;
37. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 37;
38. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 38;
39. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw,

plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 39;

40. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen aan Meerring te Eindhoven (niet nader aangeduid), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, complexaanduiding @-A, appartementsindex 40;

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

F. 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, gebaseerd op de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (met uitzondering van de bijbehorende annex), vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: te Eindhoven) op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 40475, nummer 4.

Het reglement, waarin wijzigingen en aanvullingen verwerkt zijn, luidt als volgt.

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 gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn 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 exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- 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.

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. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
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.

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.

Artikel 3

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.

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 een éénhonderdveertig/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (140/2.954) aandeel;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 2: voor een éénhonderd achtendertig/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (138/2.954) aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18 en 21: elk voor een éénhonderd zesendertig/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (136/2.954) aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 4, 7, 11, 15 en 19: elk voor een éénhonderd tweeëndertig/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (132/2.954) aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5, 8, 12, 16 en 20: elk voor een éénhonderd achtentwintig/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (128/2.954)aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 22, 23, 24, 34 en 35:

- elk voor een acht/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (8/2.954) aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 25, 30, 37 en 40: elk voor een tien/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (10/2.954)aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 26, 31, 32, 33, 38 en 39: elk voor een zeven/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (7/2.954) aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 27, 28 en 29: elk voor een zes/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (6/2.954) aandeel; en
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 36: voor een twaalf/tweeduizend negenhonderdvierenvijftigste (12/2.954) aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 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. Ondersplitsing is enkel toegestaan na het verkrijgen van toestemming van de vergadering.

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 schulden 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. 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, doch dat de toe te passen rente nimmer negatief zal zijn.

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.
 4. 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.

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 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. 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.

Gaat 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 blijkende 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 schadepeningen 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 in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 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 van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, 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. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-) trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuiken met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige

werken, van:

- de lift(en);
- de hydrofoor/-foren;
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

g. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

a. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen

- in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

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 afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde

gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

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.

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.
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.

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 bepaalde in artikel 22, lid 1 en artikel 23, lid 1, zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 18, 19, 20 en 21 ieder bevoegd om in en op het dak een daklicht en/of een koelinstallatie te realiseren en te (onder)houden, zulks enkel in en op het gedeelte van het dak dat direct gelegen is boven hun respectieve woningen.

Ten aanzien van bedoelde bevoegdheid geldt dat de kosten voor het aanleggen, hebben en (onder)houden van de daklichten en/of koelinstallaties met bijbehorende voorzieningen, het maken van een eventuele uitsparing, alsmede alle andere daarmee verband houdende kosten, alsdan geheel voor rekening zijn voor de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht. De werkzaamheden dienen op bouwkundig deugdelijke wijze te worden uitgevoerd, zodat er geen gevaar ontstaat voor de bouwconstructie en de hechtheid van het gebouw en er geen schade ontstaat aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan een ander privé gedeelte. Het bestuur heeft het recht de werkzaamheden en aanpassingen voor rekening van de vereniging als 'contra-expertise' te (laten) beoordelen en daarvoor een erkende aannemer of andere ter zake deskundige in te schakelen. Voor de koelinstallaties geldt dat die geen onredelijke geluidsoverlast mogen veroorzaken. Indien nodig dienen - door/namens en voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende koelinstallatie - een dergelijke installatie zodanig geïsoleerd te worden dat die geen onredelijke geluidsoverlast meer oplevert. Onder 'onredelijke geluidsoverlast' wordt verstaan: een geluidsniveau dat hoger is dan volgens het Bouwbesluit (ten tijde van de splitsing in appartementsrechten) in een woning is toegestaan.

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: woning met berging voor privé-doeleinden;
 - b. voor de appartementsrechten met de indices 3 en 21: woning voor privé-doeleinden; en
 - c. voor de appartementsrechten met de indices 22 tot en met 40: berging voor privé-doeleinden.
2.
 - a. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
 - b. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.
 - c. Het is niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.
 - d. Het is niet toegestaan elektra-aansluitingen welke voorkomen in de bergingen anders aan te wenden dan voor verlichting en/of voor het opladen van (accu's/batterijen voor) elektrische fietsen en vergelijkbare elektrische voertuigen. Het is niet toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, gereedschap of andere (elektrische) apparatuur daarop aan te sluiten.
 - e. Het is niet toegestaan de bergingen als opslagruimte voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken.
 - f. 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.
 - g. Een hal of opgang behorende tot een privé gedeelte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden. Een gebruik dat afwijkt van vorenstaande is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de woningen 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. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". 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 bij de woningen behorende bergruimten en natte cellen.
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.

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 g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

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.
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.

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 het eerste lid, onder a, van dit artikel: Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en/of de oplevering van het gebouw dienen te worden geduld.
2. 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.
3. De eigenaars 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 volgroeïing 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.
5. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 2 mogen de tot hun privé-gedeelten behorende buitenruimten (terrassen) omheinen casu quo voorzien van een hekwerk, zulks als doorvalbeveiliging. De omheining casu quo het hekwerk dient te voldoen aan de eventueel van overheidswege gestelde vereisten.

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.

I 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.

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

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.

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 W1".
De vereniging kan ook worden aangeduid met de naam: V.v.E. Meerring 36 t/m 76 te Eindhoven'.
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 hypothecair 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 gedeponereerd 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 op een door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
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 tweeduizend negenhonderdvierenvijftig (2.954).
Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken.
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 gerede hunner bevoegd de bevoegde rechter 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 volstreckte 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 alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
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 diere 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.

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 erfdienstbaarheid, 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.

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. Indexclausule

Artikel 63

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 vijftien is honderd (2015=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.

S. Overgangsbepaling

Artikel 64

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

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.